

TARTU ÜLIKOOL ÕIGUSTEADUSKOND

Eraõiguse osakond

Reelika Rohumets

KÕRVALKULUDE MAKSMISE KOHUSTUS ELURUUMI ÜÜRILEPINGUS

Magistritöö

Juhendaja

Dr. iur. Irene Kull

Tallinn

2018

Sisukord

| | |
|--|----|
| Sissejuhatus | 4 |
| 1. Eluruumile kehtestatud nõuded ja asja korrashoiukohustus..... | 10 |
| 1.1. Eluruumile kehtestatud nõuded | 10 |
| 1.2. Eluruumi korrashoiukohustus..... | 12 |
| 1.3. Korrashoiukohustuse täitmine üürimakse asemel | 18 |
| 2. Energiatõhususe nõuetele vastavuse arvestamine üüritasu maksmisel | 23 |
| 2.1. Energiaõhususe nõuded ja nende mõju üürisuhetele..... | 23 |
| 2.2. Energiatõhususe parendamisega seotud kulutused..... | 25 |
| 3. Kõrvalkulude mõiste, liigid ja maksmise kohustus | 28 |
| 3.1. Kõrvalkulude mõiste ja koosseis | 28 |
| 3.3. Kõrvalkulude kokkulepetele esitatavad nõuded remondifondi kohtupraktika näitel | 34 |
| 3.3.1. Kokkulepete ebamäärasus | 34 |
| 3.3.2. Kohtupraktika ebamäärasus ja vastuolulisus kõrvalkulude määratlemisel | 36 |
| 4. Remondiga seotud maksete kandmine üürniku poolt..... | 40 |
| 4.1. Remondifondi maksed..... | 40 |
| 4.2. Remondifondiga seotud maksete eest tasumine üürniku kui kolmanda isiku poolt..... | 43 |
| 4.3. Üüriesemeks oleva eluruumi remont ja maksed remondifondi Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses – kas üürniku või üürileandja kohustus | 45 |
| 4.3.1. Saksa õigus | 45 |
| 4.3.2. Austria õigus..... | 47 |
| 4.3.3. Šveitsi õigus..... | 48 |
| 5. Halduskulud kui kõrvalkulud | 51 |
| 5.1. Haldus- ja hoolduskulu piiritlemise vajadus | 51 |
| 5.2. Halduskulu sisu | 51 |
| 5.3. Halduskulude sissenõudmise kohtupraktika..... | 53 |

| | |
|---|----|
| 5.4. Halduskulu Saksa, Austria ja Šveitsi üüriõiguses | 56 |
| 5.4.1. Saksa õigus | 56 |
| 5.4.2. Austria õigus..... | 58 |
| 5.4.3. Šveitsi õigus..... | 58 |
| 6. Hoolduskulu mõiste ja selle olemus kõrvalkuluna | 61 |
| 6.1. Hoolduskulude sissenõudmise kohtupraktika | 62 |
| 6.2. Hoolduskulu Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses..... | 64 |
| 6.2.1. Saksa õigus | 64 |
| 6.2.2. Austria õigus..... | 68 |
| 6.2.3. Šveitsi õigus..... | 68 |
| Kokkuvõte | 71 |
| ACCRUED OBLIGATION TO THE ACCESSORY EXPENSES AS STIPULATED IN THE LEASE CONTRACT | 76 |
| Summary..... | 76 |
| Kasutatud allikad | 83 |
| Kasutatud kirjandus | 83 |
| Kasutatud uuringud | 85 |
| Kasutatud õigusallikad | 86 |
| Muud allikad..... | 88 |
| Kasutatud kohtupraktika..... | 90 |

Sissejuhatus

Euroopa tänast eluasemepoliitikat peetakse pärinevat industrialiseerimisajastust, kus lähtuvalt sisserännanud tööliste majutamise vajadusest hakati kasutama eluaseme üürimist. Sisseränne maapiirkondadele laienes ja tekkisid linnakeskused. Lisaks tõi Teine maailmasõda kaasa ebapiisava eluasemete pakkumise ning ehitus seisis. Just industrialiseerimine anti tõuke rahvastiku liikumiseks ja seega ka tol ajastul moodsa elamupoliitika arenguks enamikus Euroopa riikides.¹ Paljudes Euroopa riikides toetatakse üürisektori arengut riiklikult, kuid Eestis praktiliselt ei ole üürileandjatele mingisugust toetust. Reaalsuses on poliitika ikka selles suunas, et oleks võimalikult palju omanikke ja üürisektor on täiesti iseseisev.² Seega on ootuspäraselt Eesti üüriturg üsna väike võrreldes teiste Euroopa riikide üürituruga. Näiteks on Saksamaal kinnisvara omanikke umbes 52% ning Eestis 81% kogu elanikkonnast.³ 2011. aastal oli Eestis 82% vabadest eluasemetest omanike käsutuses ning eluasemete üürimine moodustas ainult 9% kogu üüriturust.⁴ Sellest 9%-üüriturust omakorda vaid 7,3% moodustab eraisikute poolt väljarenditud eluasemed.⁵ Seega oma kinnisvara tasu eest kasutusse andmine ei ole Eestis populaarne.

Eestis mõjutab üüriturgu ka väike elanike arv ning vähene nõudlus. Olukorras, kus palgad kasvavad, intressid püsivad nullilähedased ja laenu saamise tingimused on soodsad, eelistatakse üürimisele omandamist. Praktikud seostavad üürituru elavnemist pankade poole eluasemelaenu sissemaksu suurendamise ning noorte vähenenud võimalustega sissemakset tasuda.⁶ Üürituru elavdamise on vajalik mitmel põhjusel, olgu selleks noortele eluruumi hankimise võimaluste loomine või mobiilse tööjõu vajadused, mistõttu on tehtud ettepanekuid

¹ Jason R. Dinse. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/4_2_ConsortiumCOMPARISON_16022016.pdf, lk 5, (20.04.2018).

² A. Kährlik. Üürimine pole täna kellelegi majanduslikult mõttekas. Eesti Päevaleht. Arvutivõrgus: <http://epl.delfi.ee/news/online/anneli-kahrik-uurimine-pole-tana-kellelegi-majanduslikult-mottekas?id=64634192>, (22.04.2018).

³ Jason R. Dinse. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (viide 1), lk 5.

⁴ A. Hussar. National Raport of Estonia. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport_18062014.pdf, lk 16, (20.04.2018).

⁵ Samas, lk 20.

⁶ V. Arakas. Edaspidi areneb pigem üüriturg. Äripäeva kinnisvara uudised, 29.06.2016. Arvutivõrgus: <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2016/06/29/viljar-arakas-edaspidi-areneb-pigem-uuritur>, (20.04.2018).

üürilepingut reguleerivate normide revideerimiseks.⁷ Mitmete oluliste õiguslike probleemide hulgas on viidatud ka vajadusele ümber vaadata üürniku kohustuste maht seoses eluruumi kasutamisega seotud kulude kandmisega. Kitsamalt tegeletakse käesolevas magistritöös eluruumi üürimisega kaasnevate kõrvalkuludega, mille õiguslikku regulatsiooni on plaanis samuti muuta.

Kaheldamatult on üürisuhete subjektide positsioon lepingu sõlmimisel ja hilisemal täitmisel ebavõrdne. Ebavõrdsus võimaluses oma tahet peale suruda nõrgendab oluliselt üürilepingu nõrgema poole ehk üürniku võimalusi realiseerida seadusega tagatud lepinguvabadust, kuigi seadusandja on näinud vajadust kaitsta erinormidega eluruumi üünikku.⁸ Kas üürnik ja üürileandja võiksid lepinguvabaduse põhimõtet arvestades kõikide üürimisega seotud kulutuste osas vabalt kokku leppida, kuivõrd vaba on tegelikult üürnik kulutuste kandmises kokku leppides? Teisisõnu, kas VÕS §-st 275 tulenev üürniku kaitse on õigustatud ja vajalik.

Üürniku liigne kaitse võib aga teatud staadiumis pöörduda kaitstavate subjektide endi vastu, tuues kaasa hoopis nende olukorra halvenemise. Seega tuleb küsida, millised on kasutatavate kaitsemeetmete kohaldamise tagajärjed üürnike tegelikule seisundile. Kohtud peavad igas konkreetses vaidluses otsustama, kas riik peab kaitsma rumalat, väheoskuslikku ja ettevaatamatut lepingupoolt igal juhul või ainult siis, kui teine pool kasutab seda olukorda hea usu põhimõtet rikkudes ära.⁹ Arvestades praegust seisukohta¹⁰, mille kohaselt on üürileandjal on üsna suur vastutus ja palju kohustusi seoses oma vara kasutada andmisega, võib üürileandjale lisakulude kandmise kohustuse panemine pärssida üürturu väljakujunemist.

Üüriturгу puudutavale seadusandlusele ette heidetud, et üürniku ja üürileandja õiguste ja kohustuste vahekord ei ole piisavalt tasakaalustatud ning see on üürniku poole kaldu.¹¹ Tänapäevani tehtud uuringute tulemuste üldine järeldus on, et üürniku kaitse taseme ja üürisektori

⁷ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus) (edaspidi VTK) .12.2017. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf, (19.04.2018).

⁸ I. Kull – Riigikogu toimetised. Lepinguvabaduse põhimõte Euroopa ühtustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11508&op=archive2> (20.04.2018).

⁹ Samas.

¹⁰ VTK (viide 7), lk 1-3.

¹¹ Justiitsministeerium. Justiitsministeeriumis arutatakse üürituru kaasajastamise teemal. Arvutivõrgus: <https://www.just.ee/et/uudised/justiitsministeeriumis-arutatakse-uurituru-kaasajastamise-teemal>, (11.10.2017).

suuruse vahel selget seost ei ole.¹² Olukorda näitlikustab asjaolu, et suurima erasektori üürituruga riikides nagu Saksamaa ja Šveits on üüriturg reguleeritud tinglikult „keskmisel“ tasemel, samas kui liberaalsete reeglitega ja madala üürniku kaitse tasemega riikides (Inglismaa, Soome, Norra) on erasektori üürituru maht oluliselt väiksem.¹³

Käesoleva töö kirjutamise ajal ilmus kõrvalkulude teemal oluline artikkel, milles analüüsitakse üüri ja kõrvakulude seost ja seda Saksa õigusega võrreldes.¹⁴ Käesoleva töö autor on seisukohal, et mitmed küsimused, mis seonduvad kõrvalkulude kandmise kohustuse jagamisega üürilepingu poolte vahel, vajavad siiski veel uurimist. Samuti tahaks töö autor mõningatele artiklis avaldatud seisukohtadele vastu vaielda.

Varasemalt on veel üüriga seonduvalt käsitletud üürileandja ülesütlemisõigust üürniku makseviivituse tõttu oma magistritöös K. Urgas. Tema töö ajendiks oli, et kehtiv regulatsioon ja Riigikohtu kujundatud seisukohad tunduvad olevat üürileandja suhtes ebaõiglased ja võivad pärssida üürituru väljakujunemist.¹⁵ Analüüsi tulemusena jõuab ta järeldusele, et võlaõigusseaduse¹⁶ (edaspidi VÕS) §-s 316 sisalduvat üürniku kaitse eesmärki oleks võimalik saavutada ka teistsuguste, üürileandjat vähem kahjustavate vahenditega.¹⁷ K. Urgas peab probleemiks veel, et üürnikud maksavad sageli kõrvalkulusid, mida nad ei ole kohustatud üldse tasuma, samuti võib tekitada probleeme kõrvalkulude kokkuleppe vorm.¹⁸

Käesoleva töö põhiline uurimisküsimus on VÕS § 292 lg-s 1 sätestatud üürniku ja üürileandja vahelise kõrvalkulude kandmise jagamise kokkuleppe sisulised piirid ning lubatavus. Võlaõigusseaduse § 292 lg 1 sätestab, et lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Läbivaks uurimisküsimuseks magistritöös on, kas kõrvalkulu, mille

¹² C. Whitehead, S. Monk jt. The Private Rented Sector in the New Century (2012). A Comparative Approach. University of Cambridge, 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lse.ac.uk/business-and-consultancy/consulting/assets/documents/The-private-rented-sector-in-the-new-century.pdf>, (20.04.2018).

¹³ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 2015.; University of Cambridge. The Private Rented Sector in the New Century (2012). A Comparative Approach. (viide 12), p 67,

¹⁴ K.Saarmann, K. Sein. Kõrvalkulude kandmine eluruumi üürilepingu puhul. - Juridica 2018, nr 1.

¹⁵ K. Urgas. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu. Magistritöö. Tartu, 2013, lk 3.

¹⁶ Võlaõigusseadus¹. RT I 2001, 81, 487. - RT I, 31.12.2017, 8.

¹⁷ K. Urgas (viide 15), lk 59.

¹⁸ Samas, lk 42.

kandmise kohustuse võib lepinguga panna eluruumi üürnikule, peab olema seotud asja kasutamise või selle omamisega ning kuidas piiritleda kasutamiskulusid kuludest, mis tekivad eluruumi üürniku poolt tema lepinguliste kohustuste täitmisega.

Magistritöö uurimisküsimustele vastuste otsimisel lähtub autor hüpoteesist, et remondi(fondi), haldus ja hooldus(fondi) kulud ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulu, vaid üürileandjale tulenev asja korrashoidmisest tulenev kohustus VÕS §-de 276 ja 280 mõttes. Selleks uurib töö autor, millised kulud ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulud. Selleks analüüsib autor nii Eesti kui ka Saksa, Austria ja Šveitsi õigust. Võrdlusriikideks on valitud Saksa, Austria ja Šveitsi õigus, seetõttu, et Eesti õigusesse on mitmed eluruumi üürilepingut reguleerivad normid üle võetud just nimetatud riikide õigusest.¹⁹ Lisaks teoreetilisele analüüsile on töös kasutatud kõrvalkulude kandmisega seotud puudutavaid maa-, ringkonna- ja Riigikohtu lahendeid, samuti üürikomisjoni lahendeid.

Käesoleva magistritöö praktilise osa analüüsimiseks on autor läbi töötanud elektroonilisest Riigi Teatajast kättesaadavad 01.01.2010 - 31.12.2017 aasta maa- ringkonna- ning Riigikohtu lahendid, mis andsid vasted otsingule „VÕS § 292“. Kokku andis eelnimetatud otsingule vaste 200 lahendit. Nendest omakorda on välja otsitud remondifondi, hooldus- ja halduskulu sisuliselt käsitlevad lahendid. Kohtulahendite analüüsi eesmärk on tõestada hüpoteesi, et VÕS § 292 lg 1 sisustamine praktikas õiguslikke probleeme ei tekita ning probleemid taanduvad pigem oma õigustest teadlikkuse puudumisele või esindaja kogenematusale.

Võõrkeelseid allikaid on kasutatud võrdlemaks VÕS § 292 lg 1 regulatsiooni Saksa, Austria ja Šveitsi õigusega. Võõrkeelsete põhiallikatena on käesolevas töös kasutatud läbivalt Bremeni ülikooli poolt Euroopa Liidu 7. raamprogrammi projekti “Üüriõigus ja elamupoliitika mitmetasandilises Euroopas” konsortsiumi töögruppide raporteid. Projektiga on viie aasta jooksul kokku kogutud ja süstematiseeritud võrdlev-õiguslik materjal üürisuhete kohta kõikides Euroopa Liidu liikmesriikides.²⁰ Eelkõige on kasutatud Saksa, Austria ja Šveitsi raporteid. Võrdlusriikide analüüsi tulemusel, peaks leidma kinnitust kolmas hüpotees, et Saksa, Austria ja Šveitsi üürilepingu kõrvalkulud puudutav regulatsioon on täpsem ning annab pooltele suurema lepinguvabaduse.

¹⁹ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, § 316, komm 2.

²⁰ TENLAW: “Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe” last updated 21.06.2017, Universität Bremen by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>, (20.04.2018).

Käesoleva magistritöö esimene peatükk uurib, millised on kehtivad standardid eluruumidele, millega tuleb arvestada ka üürimisel. Kõrvalkuludega on tihedalt seotud eluruumi korrashoiu kohustus. Seetõttu analüüsib töö autor eluruumi seisundi säilitamise kohustuse sisu, kohustuste jagamist üürilepingu poolte vahel ning kohustusi reguleerivate normide imperatiivsuse astet. Lisaks on püstitatud küsimus, kas ja millises ulatuses oleks lepingu õiguslikku olemust ja eluruumi üürniku õigustatud huvide kaitset arvestades võimalik eluruumi korrashoiukohustuse ülekandmine üürnikule. See tähendab lepinguvabaduse piiride analüüsi, milleks on kasutatud ka üürieseme korrashoidu reguleerivate norme ning kohaldamispraktikat võrdlusriikides. Samuti analüüsib autor, millised on võimalused tasuda Eesti õiguse kohaselt üüri *in kind*²¹ põhimõttel.

Teine peatükk käsitleb energiatõhususega seotud nõudeid, uurimaks, kes on kohustatud kandma kulud hoone energiatõhusamaks muutmise eest - üürnik või üürileandja. Samuti tuleb leida vastus küsimusele, kas kulusid hoone energiatõhusamaks muutmise eest saab lugeda kõrvalkuludeks VÕS § 292 lg 1 mõttes.

Kolmandas peatükis analüüsitakse kõrvalkulude mõistet ja sisu ja võrreldakse seda Saksa, Austria ja Šveitsi õigusega. Uuritakse, kuidas hinnata, kas tegemist on kõrvalkuluga VÕS § 292 lg 1 mõttes. Samuti otsitakse vastust küsimusele, kas kehtiv kõrvalkulude regulatsioon vajaks muutmist, võttes arvesse töö koostamisel analüüsitud kohtupraktikat.

Neljadas peatükis analüüsitakse, kas maksed remondi(fondi) eest kuuluvad kõrvalkulude mõiste hulka VÕS 292 lg 1 mõttes, kelle kohustuseks on remondi(fondi) kulu kanda ning kas nimetatud kulu suhtes on võimalikud üürniku ja üürileajda vahelised kokkulepped. Remondifondi maksetega seotud praktiliste probleemide tuvastamiseks eelpool nimetatud valimi alusel maa-, ringkonnakohtu- ja Riigikohtu lahendeid ning sama teemat puudutavaid üürikomisjoni lahendeid²².

Eelviimase ja viimase peatüki eesmärk on analüüsida haldus- ja hoolduskulu mõistet ja olemust. Nii nagu remondifondi peatükis, on sama valimi alusel uuritud haldus- ja hoolduskulu sisaldavat kohtupraktikat. Lisaks uuritakse, kuidas haldus- ja hoolduskulu on

²¹ *In kind* tähendus - tasu, mis on antud kaupade või teenuste vormis, mitte rahaline (inglise keeles: *of payment, given in the form of goods or services and not money*) vaste saadud arvutivõrgust: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/in-kind>, (12.04.2018); autori tõlkes ka natuura või loonus.

²² Üürikomisjoni teemakohaseid otsuseid oli kuus, mida on ka järgnevalt kasutatud võrdlusmaterjalina maakohu otsuste analüüsimisel.

sätestatud Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses ning kas haldus- ja hoolduskulud on võrdlusriikide õiguse loetud kõrvalkuluks või mitte. Võrdlusriikide õiguse võimaldab teha kindlaks, kas Eestil oleks võimalik neist eeskuju võtta normitehniliselt, st normides sisalduvate reeglite formuleerimisel ning süsteemi terviklikkuse tagamisel. Lisaks võimaldab võrdlusriikide kohta kogutud teave hinnata võimalikke probleeme, mida uute reeglite kehtestamine kaasa tooks. Kohtupraktikat on ka selles osas uuritud eelkõige õiguse kohaldamise probleemide tuvastamise eesmärgil. Märkimist väärib seegi, et 2017-ndal aastal koostatud üüriõiguse muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuses, kui ka muus Eesti õiguskirjanduses haldus- ja hoolduskulu kui kõrvalkulu käsitus puudub.

Töö eesmärkide saavutamiseks on kasutatud analüütilist ning võrdlevat meetodit. Uurimisküsimustele vastamisel on analüüsitud kehtivat seadust, õiguskirjandust ning kohtupraktikat. Võrdlevat meetodit on kasutatud selgitamaks erinevusi ja sarnasusi Eesti ja võrdlusriikide õiguses ning töös esitatud õiguslike lahenduste põhjendamisel. Töös on võrdlusriikide regulatsioone kirjeldatud ja analüüsitud eraldi alaosades, et rõhutada konkreetse võrdlusriigi õigussüsteemi spetsiifikat ja sellest tulenevalt ka erinevusi kõrvalkulude kandmise kohustuse õiguslikul reguleerimisel.

Magistritöö põhiliseks allikateks võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne²³ ja Tartu Ülikooli koostatud üüriõiguse võrdlev analüüs²⁴. Üüri ja kõrvalkulude teemat puudutavaid eestikeelseid materjale on vähe ja seega kasutab autor olulisel määral kohtupraktikat. Samuti on olnud autoril võimalus kasutada tema valduses olevaid käesoleva magistritöö juhendaja poolt koostatud olulisi üüriteemat käsitlevaid avaldamata materjale. Töö kirjutamisel on järgitud Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna juhendit „Üliõpilastöö kirjutamine ja vormistamine”.²⁵

Magistritööd iseloomustavad järgmised märksõnad: rentimine, üürimine (eluruumid), üürnikud, üürilepingud, eluasemekulud, kulud, kommunaalmaksed, eluase, küttekulud, halduskulud, jooksvad kulud.

²³ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.

²⁴ Hussar A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs, 2016, Tartu Ülikool, arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf, (12.04.2018); A. Hussar, I. Kull. Eluruumi üüriõiguse analüüs, Tartu Ülikool, 2017, (hetkel veel mitteametlik tööversioon, Justiitsministeeriumi valduses).

²⁵ J. Sootak. Üliõpilastöö kirjutamine ja vormistamine. Juhend õigusteaduskonna üliõpilastele. 2., täiendatud ja parandatud väljaanne. Tallinn: Juura, 2016.

1. Eluruumile kehtestatud nõuded ja asja korrashoiukohustus

1.1. Eluruumile kehtestatud nõuded

Eestis kehtivad ehitistele üldised nõuded, mis on sätestatud ehitusseadustiku²⁶ (edaspidi EhS) §-is 11. Ehitis peab eelkõige olema mehhaaniliselt vastupidav ja stabiilne (EhS § 11 lg 2 p 1), kaitsma müra eest (p 5), olema energiasäästlik- ja tõhus (p 6). Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad muuhulgas ehitisele kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrashoiunõudeid (EhS § 11 lg 2 p 10).

Eluruumi ehitamisel tuleb lähtuda samuti EhS §-s 6 sätestatud hea ehitustava ja § 7 ohutuse põhimõtte²⁷ printsiipidest. Ehitusseadustiku § 7 kohaselt tuleb ehitis projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt. Head tava tuleb järgida ka muus käesoleva seadustikuga reguleeritud tegevuses (EhS § 7 l 2). Ehitusseadustiku seletuskirjas on üritatud head ehitustava määratleda ning on leitud, et kõige üldistatumalt tähendab hea ehitustava selles valdkonnas üldiselt aktsepteeritud teadmiste ja oskuste mõistlikku ja hoolikat rakendamist.²⁸ Põhimõtteliselt oleks võimalik head ehitustava määratleda saavutatava eesmärgi kirjelduse kaudu.²⁹ Hea ehitustava kohaselt valminud ehitis või selle osa on tavapäraseks kasutamiseks sobiv, ohutu ja vastab nõuetele ning sobib ümbritseva keskkonnaga.³⁰ Näiteks tulenevad EhS §-s 7 sätestatud heast tavast hoonete loomuliku päevavalguse nõuded.³¹ Samuti hõlmavad päevavalgusnõuet EhS § 11 lõike 2 punktis 3 märgitud hügieeni-, tervise- ja keskkonnanõuded.³² Loomuliku päevavalguse nõue on kirjas ka majandus- ja taristuministri „Eluruumile esitatavad nõuded“³³ määruse § 3 lõikes 3. Eelnimetatud määrusest tulenevad täpsustavad nõuded eluruumile. Määrus sätestab nõuded eluruumi pinnale ja mõõtmetele (§

²⁶ Ehitusseadustik¹. RT I, 05.03.2015, 1. RT I, 03.03.2017, 2.

²⁷ Ohutuse printsiibist tulenevalt võimalik üürilepingu erakorraline ülesütlemine, kui on olemas eluruumi seisukorrast tingitud kestev objektiivne oht inimeste tervisele - RKTk 3-2-1-4-05, RT III 2005, 12, 125.

²⁸ Ehitusseadustiku seletuskiri § 6. Hea ehitustava, Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf, 13.02.2018, lk 17.

²⁹ Samas.

³⁰ Samas.

³¹ Õiguskantseri kiri. Ehitusloa menetluses esitatavad nõuded ja standardile tuginemine. 24.11.2017 nr 7-5/171427/1705374. Arvutivõrgus:

http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/Ehitusloa%20menetluses%20esitatava%20n%C3%B5uded%20ja%20standardile%20tuginemine.pdf, (13.02.2018).

³² Samas.

³³ Eluruumile esitatavad nõuded. VVm 02.07.2015 nr 85. RT I, 03.07.2015, 34.

2), nõuded akendele ja ustele (§ 3), nõuded sisekliimale (§ 4), samuti nõuded tualetile ja veevarustusele (§ 5).³⁴ Lisaks eluruumile esitatavatele nõuetele kehtivad eluruumile ka hoone energiatõhususe miinimumnõuded³⁵ ning müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid³⁶. Eeltoodud aktidele vastavust on kohustatud järgima ka üürileandja ning üürieseme nimetatud aktidele mittevastavusel on üürnikul võimalik nõuda üüripinna seadusega vastavusse viimist. Teiselt poolt võimaldavad eluruumidele kehtestatud nõuded hinnata ka üürniku kohustuste mahtu eluruumi korrashoiul.

Riigikohtu hinnangul ei sobi elamiseks nt eluruum, milles ei ole võimalik tagada elamiseks elementaarseid tingimusi, nt normaalset temperatuuri³⁷. Kolleegiumi arvates hõlmavad elementaarsed elutingimused vähemalt uutes ehitistes üldjuhul ka nt elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumist.³⁸ Kui eluruum ei vasta müra osas avalik-õiguslikele normidele, võib eluruum olla puudusega VÕS § 217 lg 2 p 3 mõttes. Ainuüksi avalik-õiguslike normide ületamine müra osas loob eelduse, et üüriese on puudusega.³⁹

Peale uutele eluruumidele kehtestatud nõuete tuleb arvestada asjaoluga, et suure osa üüriturust hõlmab kasutatud eluruumide üürimine. Riigikohus on sedastanud, et kasutatud asjade puhul tuleb arvestada, et asja senisest tavapärasest kasutamisest tingitud kulumine ja sellega kaasnevad puudused, mida sarnastel uutel asjadel ei esine, ei kujuta endast veel lepingutingimustele mittevastavusi. Samas tuleb lepingutingimustele mittevastavust jaatada siis, kui üüresemel on puudusi, mida müüdnud asjaga võrreldavatel kasutatud asjadel tavaliselt ei esine.⁴⁰

³⁴ Samas.

³⁵ Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. VVm 03.06.2015 nr 55. RT I, 05.06.2015, 15.

³⁶ Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. VVm 04.03.2002 nr 42, RTL 2002, 38, 511. RT I, 08.02.2017, 4.

³⁷ vt nt RKTk 3-2-1-115-04, 25.10.2004, p 21.; RKTk 3-2-1-5-12, p 29, 20.03.2012. a; RKTk 3-2-1-100-15, p 26, 30.09.2015.

³⁸ RKTk 3-2-1-129-12, 19.11.2012, p 23.

³⁹ Samas.

⁴⁰ RKTk 3-2-1-23-10, 07.04.2010.

1.2. Eluruumi korrashoiukohustus

Ehitise korrashoid hõlmab teatud toiminguid, mille eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitise säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab ehitise kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele (EhS § 6). Sama laieneb ka eluruumile, mis on ehitise osa.

Eesti õiguse kohaselt on üürileandja kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal (VÕS § 276 lg 1). Üürieseme korras hoidmiseks on vajadus seda korrapäraselt hooldada ja remontida.

Hinnang, kas üürileandja on temal lasuva asja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis üleandmise kohustuse täitnud või mitte, sõltub sellest, kas lepingus on vastav seisund täpsemalt kirjeldatud või mitte. Esmaseks allikaks seisundi hindamisel on kokkulepitud omadused ja kui need puuduvad, tuleks lähtuda seisundist, millises üüriese üürniku poolt ülevaatamise momendil oli. Tuleks eeldada, et üürnik on nõus asja üürima seisundis, nagu see ülevaatamise hetkel oli.⁴¹ Põhimõte on, et üüriese omaduste hindamisel tuleks lähtuda sarnastest kriteeriumidest nagu müügilepingu puhul nimetatud VÕS § 217 lg-s 2.⁴² Juhul kui lepingus asja seisundit täpsemalt kirjeldatud ei ole, tuleb nõutava seisundi hindamisel lähtuda asja kasutusotstarbest üldiselt. Rikkumisest saab rääkida üldjuhul siis, kui asja puudused tõepoolest ei võimalda üüriest kasutada. Mugavus- või iluvead ilmeselgelt arvesse ei lähe.⁴³

Asja korrashoiukohustus on jagatud üürniku ja üürileandja vahel vastavalt sellele, millises mahus kohustustega tegemist on. Üürileandja vastutab selle eest, et üüriese seisaks kogu lepingu kehtivuse aja lepingujärgses kasutamiseks sobivas seisundis (VÕS § 276). Vastutus lähtub eeldusest, et suurem osa korrashoiukohustusest on üürileandjal.⁴⁴ Näiteks pikemaajaliste üürilepingute puhul võib asja seisundi halvenemine muutuda mingil hetkel asja puuduseks ning siis peab üürileandja taastama üüriese lepingujärgseks kasutamiseks sobiva seisundi, nt panema uue tapeedi.⁴⁵

⁴¹ P. Kalamees jt (koost). *Lepinguõigus*. Tallinn: Juura, 2017, lk 171-172.

⁴² Samas, lk 171; Samamoodi ka P. Varul jt (koost) (viide 19), lk 159.

⁴³ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. *Magistritöö*, 2006, lk 60-61, p 4.2.

⁴⁴ P. Kalamees jt (koost) (viide 41), lk 173.

⁴⁵ Samas, lk 174.

Üürnik peab oma kulul kõrvaldama üürieseme sellise puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega (VÕS § 280), seega on üürniku kohustused minimaalsed.⁴⁶ Üürnik võib nõuda üürileandjalt mistahes puuduse või takistuse eemaldamist, mida ta ise kõrvaldama ei pea, v.a kui see on puudus, mille eest vastutab üürnik ja millise peab üürnik omal kulul eemaldama või kui see on ebaoluline puudus, mis tuleb üürnikul ise eemaldada, st selle saab kõrvaldada kerge puhastuse või hooldusega, mis on igal juhul vajalik tavaliseks asja säilitamiseks.⁴⁷ Vastutuse jagamine üürniku ja üürileandja puhul ei ole lubatud, sest see asetaks üürniku seadusega võrreldes halvemasse olukorda (VÕS § 275).

Sarnaselt Eesti õigusele lasub Saksa õiguses üürileandjal kohustus üürieseme lepingujärgses seisundis hoida, olgu selleks siis asja vaja hooldada, remontida või kahjustusi likvideerida. Üürieseme hooldus (saksa keeles: *Instandhaltung*) või seisukorras hoidmine on üks peamisi üürileandja kohustusi.⁴⁸ Sarnaselt Eesti õigusele ei vastuta Saksa õiguses üürnik vara muutumise või halvenemise eest, kui see on tingitud lepingujärgsest kasutamisest.⁴⁹

Erinevalt Eesti õigusest on Saksa õiguses üürilepingu pooled vabad sõlmima teistsuguseid kokkuleppeid. Saksamaal on praktikas tavaline kokkulepe, et üürnik kohustub kandma teatud osa väiksemate hooldustööde kuludest ning teostama pisiremonti, et kõrvaldada tavapärase kasutamisega seotud kulumise ja kahjustuse.⁵⁰ Saksamaal sisaldab üürileping tavapärastelt klauslit, et üürnik on kohustatud hoolitsema eluruumi iluvigade parandamise eest, kuid ulatuses, milles ta ei vaja professionaali abi. Tavaliselt kööki ja vannituba tuleks renoveerida iga kolme aasta tagant ning tualetti, koridori, eluruumi ja magamise ruume tuleks värskendada iga viie aasta tagant.⁵¹ Eelnimetatud tavapärasteks loetavad kokkulepped võivad osutuda aga tühiseks mitmel põhjusel:

- teatud ajaperioodiks kokku lepitud renoveerimisgraafik ei vasta tegelikule kulumisele;

⁴⁶ K. Paal (viide 43), lk 61, p 4.4.

⁴⁷ A. Hussar. National Report of Estonia (viide 4), lk 130.

⁴⁸ M. Häublein. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Recht der Schuldverhältnisse. Abschnitt 8. Titel 5–8 (§§ 535–630). Band 4., 7. Auf., 2016. München: C. H. Beck. § 535 Rn. 101–103.

⁴⁹ Samas, Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch, BGB § 538.

⁵⁰ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 20.

⁵¹ J. Cornelius, J. Rzeznik. National Report of Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2017. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf, lk 203, (18.04.2018).

- nimetatud tööd peab teostama professionaal;
- remonditööde kulu maksimaalne summa ületab vahemiku 75-100 eurot;
- tööde aastane kogukulu on suurem kui 8-10 % aasta üürisummast⁵².

Eelpool toodud tavapäraseid kokkulepped võivad seavad aga Saksamaal üürniku põhjendamatult ebasoodsasse olukorda, kui üürnik ei oma vastavaid professionaalseid oskusi, mistõttu peab kasutama kohustuse täitmisel kolmandaid isikuid.⁵³ Vaatamata sellele võib lugeda Saksa regulatsiooni asja korrashoiukohustuse osas võrreldes Eesti õigusega täpsemaks, kuna annab pooltele selgemad juhised, millised kokkulepped on lubatud.

Sarnaselt Eesti ja Saksa õigusele peab Austria tsiviilseadustiku⁵⁴ (edaspidi ABGB) § 1096 lg 1 kohaselt üürileandja hoidma üüriesemeks oleva eluruumi sihtotstarbel kasutatavas seisukorras. Ilma spetsiaalse erikokkuleppeta peab üürileandja kindlustama üürnikule eluruumi keskmise kasutustaseme (saksa keeles: *mittlere Brauchbarkeit*) ja üürileandja vastutab igasuguste hooldustööde eest, et hoida eluruum kasutatavas seisukorras.⁵⁵ Erinevus Eesti õigusega seisneb asjaolus, et üürieseme korrashoiukohustust võib üürnikule üle anda ainult siis, kui sellega ei kaasne üldiste tsiviilõiguse printsiipide *bonos mores*⁵⁶ või *laesio enormis*⁵⁷ rikkumist.⁵⁸ Põhimõtteliselt kehtib Austrias eluruumi kasutatavas seisundis hoidmiseks vajalike kokkulepete osas üürniku ja üürileandja kokkulepete suhtes lepinguvabadus.⁵⁹

⁵² Samas, lk 203. A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 20.

⁵³ J. Cornelius, J. Rzeznik. National Report of Germany (viide 51), p 203.

⁵⁴ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik). Kättesaadav arvutivõrgus: - <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (23.03.2018).

⁵⁵ Hofmann, R. National Report of Austria. 1-st Edition (09/2015). TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Arvutivõrgus: - http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf, lk 136 (19.04.2018).

⁵⁶ *moraalivastased teod*

⁵⁷ Rooma õiguse doktriin, mille kohaselt kui lepingu hind on vähem kui pool õiglast või tegelikku hinda, võib selle tühistada või anda ostjale võimaluse tasuda vahe. Vt lisaks R, Westbrook. The Origin of Laesio Enormis. Université John Hopkins de Baltimore. Arvutivõrgus: - <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2008/03.Westbrook.pdf>, (10.02.2018).

⁵⁸ Hofmann, R. National Report of Austria (viide 55), lk 136.

⁵⁹ Samas, tabel lk 140.

Šveitsi võlaõigusseaduse⁶⁰ (edaspidi OR) artikkel 256D lause 1 kohaselt on sarnaselt Eesti õigusega eluruumi hoidmine kasutusotstarbele vastavas seisundis üürileandja ülesanne. Selles küsimuses ei ole üürnikule kahjulikud kokkulepped lubatud.⁶¹ Siiski, kui hooldus- või renoveerimiskulud lülitatakse üüri hulka, on need sisuliselt üürnikule ülekantavad, st sellisena ei ole kokkulepe üürnikule kahjulik.⁶²

Sarnaselt Eesti õigusele on Šveitsis üürniku ülesandeks kõrvaldada üksnes pisipuudused ning puudused, mille eest ta ise vastutab. Pisipuuduse või üürniku vastutusalasse kuuluva puudusega on tegemist juhul, kui puuduse kõrvaldamine ei vaja eksperdi abi või ei vaja selliseid töövahendeid, mida tavapärasel majapidamises ei leidu või kui puuduse kõrvaldamine läheks maksma üle 130 euro.⁶³

Eelnevale analüüsile toetudes saab öelda, et nii Eesti, Saksa, Austria kui ka Šveitsi õiguses vastutab üürieseme korrashoiu eest üürileandja. Erinevus seisneb üürileandja ja üürniku kohustuste regulatsiooni mahus. Eristuvad Saksa ja Austria, kus üürnikule üle kantavad tööd on täpsemalt reguleeritud. Austria õiguse suhtes jääb töö autor seisukohale, et printsiipidest lähtumine on liiga üldine nõue. Saksa ja Austria õiguses üürieseme korrashoidmise küsimuses antud suurem lepinguvabadus koos konkreetsete piirangutega. Eesti ja Šveitsi regulatsioon on asja korrashoiukohustuse kokkulepete lubatavuse osas rangeim.

Lisaks Eestile, Saksamaale, Austriale ja Šveitsile on üürieseme eesmärgipäraselt kasutuskõlblikuna hoidmine üürileandja kohustuseks ka Rootsis, Soomes ja Lätis.⁶⁴ Erandiks on Leedu, kus üürnik vastutab üürieseme seisukorra säilimise eest, st üürnik peab omal kulul korraldama hoolduse ja jooksva remondi, v.a kui pooled pole teisiti kokku leppinud. Samas on lubatud kokkuleppel üürnikule üle kanda ka üürileandja kohustus teostada kapitaalremont.⁶⁵

⁶⁰ Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (Šveitsi tsiviilseadustik. Viies osa: obligatsiooniõigus. 30.03.1911, (seisuga 01.04.2017). Arvutivõrgus: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html>, (23.03.2018).

⁶¹ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 20.

⁶² A. Wehrmüller. National Report for Switzerland TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Kättesaadav arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf, (10.02.2018), lk 102.

⁶³ Samas, lk 106-107.

⁶⁴ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 18-20.

⁶⁵ Samas, lk 19.

Eesti on eluruumi kasutuskõlblikuna hoidmise kohustuse osas range regulatsiooni üle võtnud Šveitsi õigusest. Enamikes eelpooltoodud riikide õiguses on jäetud põhiline vastutus üürieseme kasutuskõlblikus seisundis hoidmise kohustus üürileandjale. Võrdlusriikide õiguses on tähtsal kohal ka lepinguvabaduse põhimõte, st üürnik ja üürileandja saavad teatud tingimustel kokkuleppida piiratud kohustuste üleandmises üürnikule. Eluruumi korrashoiu kohustuse üürnikule suuremas mahus üleandmise lubamine on autori arvates mõistlik mitmel põhjusel. Esiteks, pikaajalise üürimise puhul, võib olla üürnik huvitatud eluruumi oma maitse järgi kujundamisest. Teiseks ei pea üürileandja tegelema üürieseme lihtsamate renoveerimistööde ja üürieseme kaasajastamisega. Kolmandaks, üldiselt ollakse ühel meelel selles, et optimaalses mahus hästi funktsioneeriv erasektori üüriturg evib positiivset mõju majandusele, toetab tööjõu mobiilsust ning aitab maandada koduomanike riske ja seda soodustab paindlikum eluruumi üürilepingute regulatsioon.⁶⁶

Üürniku õigusi ei kahjusta eluruumi korrashoiu kohustuste ülevõtmine kokkuleppe alusel, kui tasakaal poolte õiguste ja kohustuste vahel jääb alles. VÕS-i eluruumi üürisätete kommentaaris on rõhutatud, et arusaamatuste vältimiseks tuleb eluruumi üürilepingu puhul tuleb kulutuste kandmine ja puuduste kõrvaldamine täpselt määratleda.⁶⁷ Lepingus peaks olema õigus sätestada, milline puudus on pisipuudus ja milline mitte. Samuti võib kokku leppida, milliste puuduste kõrvaldamise kohustus lasub üürnikul ja milliste puuduste puhul tuleb vastav kulutus üürileandjal.⁶⁸ Korrashoiu kohustuse üürnikule üleandmise lubamisel tuleks seada ka teatud piirangud, mis võiksid olla piiritletud kas konkreetse summaga või puudustega, mille kõrvaldamise kohustuse võib jätta üürnikule. Näiteks ei oleks mõistlik jätta üürniku kohustuseks nt korterelamu välisfassaadi renoveerimine. Samas saab pidada mõistlikuks näiteks üürniku ülesandeks lumekoristuse teostamises kokkuleppimine.

Eelnevale toetudes on töö autor arvamusel, et üürniku õigused ei saaks kahjustatud, kui üürnik ja üürileandja teatud tingimustel üürieseme korrashoiukohustuses või remondi teostamise kohustuses kokku lepivad. A. Hussar leiab, et kui üürnik remondikohustuse üle võtab, siis peaks olema lepingu kehtivuse ajal võimalik tasaarvestus üürinõudega ja sellist kokkulepet ei saa pidada iseenesest üürnikule kahjulikuks ning peaks olema Šveitsi õiguse eeskujul lubatud.⁶⁹ Seega tuleks VÕS § 276 lg-s 1 muuta selliselt, oleks lubatud oleks ka

⁶⁶ Samas, lk 3.

⁶⁷ P. Varul jt (koost). (viide 19), § 280, komm 3.

⁶⁸ Samas.

⁶⁹ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 21.

kokkulepe üürniku ja üürileandja vahel, mille kohaselt üürnik võtab üle kohustuse tagada asja korrashoidmine lepingu kehtivuse ajal. Tüüptingimusena oleks selline tingimus kontrollitav nt VÕS § 42 lg 3 p-de 1, 17, 19, 24 jne alusel.

K. Sein ja K. Saarmann on jõudnud järeldusele, et remondikohustuse jaotamise lubamisse tuleks suhtuda eitavalt, kuna puudub praktiline vajadus, sest kehtiv õigus juba lubab remondi tegemist või remondimaksete tasumist üüri hulka arvata.⁷⁰ Ühe põhjusena toovad autorid välja ka üüriõiguse seaduse muutmise kavatsuses käsitletud probleemi, et kui lubada remondikohustuse jagamist võib tekkida rida uusi kuritarvitusi. Probleemiks võib saada, kuidas kaitsta üürniku, selle eest, et peale remondikohustuse täitmist üürileandja hinda ei tõstaks.⁷¹ Autori arvates on üüri tõstmine peale üürniku poolt remondikohustuse täitmist juba algselt hea usu põhimõtte vastane. Et vältida üüri tõstmist peale üürniku õiguslikul alusel tehtud parendusi, tuleks eelnevalt lepingus kokku leppida ka periood, mille jooksul üürileandja seadusest tulenevat üüri tõstmise õigust ei saa kasutada. Remondikohustuse jaotamisel on vajalik kokku leppida konkreetne tööde loetelu, mis tuleks piirata teatud summaga. Lisada tuleks ka võimalus tehtud tööd tasaarvestada.⁷² Võib nõustuda üüriõiguse muutmise väljatöötamiskavatsuses esitatud seisukohaga, et tõenäoliselt suhtuks üürnik asja korrashoiukohustusse hoolikamalt, kui ta ise selle eest rahaliselt vastutab.

Üürnik saab nõuda parenduste ja muudatuste eest hüvitist alles peale üürisuhte lõppu (VÕS § 286), mis on tagantjäreli keerulisem, kui juba algselt tasaarvestuses kokku leppida. Seega peaks remondikohustuse jaotuse kokkulepe olema sõlmitud kirjalikus vormis. Kuigi on tõdetud, et kirjaliku vorminõudega piiratakse kokkuleppe vabadust⁷³, peaks kokkulepe olema vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Seda eelkõige põhjusel, et olukorras, et vorminõude järgimata jätmise korral vabaneks üürnik remondi või sellega seotud kulude kandmise kohustusest. Mõeldav oleks ka variant, et üürniku poolt kohustuse võtmine peaks olema kirjalikult taasesitatavas vormis, ka see aitaks. Samuti arvab autor, et vorminõude kehtestamise kasu kaalub üles suulistest kokkulepetest tuleneva kahju. Seega ei saa täies ulatuses nõustuda K. Seina ja K. Saarmanni väidetega, et remondikohustuse jaotuse osas regulatsioon muutmist ei vaja.⁷⁴ Autori arvates on hetkel remondikohustuse jaotuse osas

⁷⁰ K. Sein, K. Saarmann. (viide 14) p 6.

⁷¹ VTK (viide 7), lk 51; K. Sein, K. Saarmann. (viide 14) p 6.

⁷² VTK (viide 7), lk 44-46.

⁷³ K. Sein, K. Saarmann (viide 14) p 6.

⁷⁴ Samas.

üürileandja ja üürniku õigused tasakaalust väljas üürileandja kahjuks. Üürnikul on kehtiva seaduse kohaselt vastutus ainult n-ö „lambipirni väljavahetamise“ eest, st hoolitseda ainult pisipuuduste eest. Sarnaselt enamike Euroopa riikidega peaks ka Eestis olema lubatud suurem vabadus remondikohustuse jaotamisel, mis võimaldaks ka üürnikul enda jaoks sobivat keskkonda kujundada, ilma et sellega oleksid kahjustatud üürileandja huvi säilitada eluruum sellises korras, et üüritud eluruumi seisund ei mõjutaks selle tulukust ka pärast üürilepingu lõppemist. Üürnikule kapitaalremondi kohustuse panemine oleks aga ilmselt vastuolus üürilepingu olemusega, mille kohaselt on kasutusse andja kohustus tagada üüritud asja sihtotstarbeline kasutus kogu lepingulise suhte jooksul.

1.3. Korrashoiukohustuse täitmine üürimakse asemel

Üüri tuleb maksta eelduslikult rahas, kuid otsese keelu puudumisel ei ole ilmselt välistatud ka kokkulepped tasu maksmiseks muu rahalist väärtust omava sooritusega, eelkõige muud liiki asjade üleandmisega⁷⁵. Edasi on oluline vastata küsimusele, kas pooled võiksid tasuna kokku leppida ka teatud osas üüritud eluruumis remondi tegemise.

Lähtealuseks on põhimõte, et üürnikul ei ole õigus nõuda, et üürileandja võtaks üüri asemel vastu nt üürniku tehtud remonditööd (v.a. kui need on tehtud omaabi korras üürileandja rikkumise heastamiseks, VÕS § 279 lg 3). Nii on see ka Saksa⁷⁶, Austria, Šveitsi⁷⁷, Taani ja Soome⁷⁸ õiguse kohaselt.⁷⁹ Küll aga lubatakse mõnes õiguskorras mitterahalises täitmisviisis

⁷⁵ Bamberger. Roth. Hau. Poseck. BeckOK BGB. 45. Edition.; Ehlert. BeckOK BGB, 43. Ed. 1.8.2016, BGB § 535 Rn. 212a; OR 253, 257; Honsell, Vogt, Wiegand. BASLER KOMMENTAR. Obligationenrecht I. Art. 1–529 OR. 5. Auflage. Basel/Bern/Zürich, 2011. Arvutivõrgus: <http://www.helbing.ch/annot/484C567C7C393738333731393032393531377C7C504446.pdf?sq=52531>, § 19, (22.04.218).

⁷⁶ BetrKV I jaotise (I 2) kohaselt on lubatud tasaarvestada omaniku osutatud mitterahalised hüved ja sooritused, mida käsitatakse tegevuskuludena, kui need on fikseeritud summa ulatuses, mida võidakse tasuda ka kolmanda isiku eest, eelkõige ettevõtja samaväärsete toimingute eest.

⁷⁷ Näiteks on Šveitsis lubatud üüriga tasarveldada majahalduri töötasu, kui ta ise on samas üürnik – H, Honsel. Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 4. Neuarbeitete Auflage, Stämpfli Verlag AG Bern, 1997, lk 196.

⁷⁸ Soomes tuleb üüri maksta eelduslikult rahas, kuid selles tuleb eraldi kokku leppida. Vt Art. 34 ARL: Payment of rent in any form other than money shall be agreed on separately.

⁷⁹ Dinse, J, R. Comparative Report (viide 1), p 45.

kokku leppida, kuigi see ei ole praktikas tavaline.⁸⁰ Viimane kehtib ka Bulgaaria, Ungari ja Rumeenia kohta.⁸¹ Ka Belgias, Prantsusmaal ja Hollandis on üür *in kind* lubatud, kuid üürnik ei saa sellist tingimust nõuda. Lisaks nõuab Prantsuse ja Hollandi õigus, et kokkuleppes asendada üüri remonditöödega peab olema selgelt määratletud teostatavad tööd, väärtus, mille võrra need üüri vähendavad jne.⁸² Hispaanias aga seadustati võimalus leppida kokku remonditöodes üüri asemel (*repairs in lieu of rent*, Art. 17.5 LAU)⁸³ alles 2013. aastal. Muudatuste eesmärk oli teha eluase kättesaadavaks üürnikele, kellel puuduvad likviidsed vahendid üüri maksmiseks, aga kellel on mõningaid oskusi-kogemusi remondi alal, aidates samal ajal turule üürileandjaid, kelle eluruumid nende kehva seisukorra tõttu ei sobi üüriturul pakkumiseks. Puudused remonditöodes on võrdsustatud üüri tasumata jätmisega koos vastavate tagajärgedega. Diskussioonides tõstatatakse aga küsimus, kas see ei vii mitte lubamatu ekspluateerimiseni.

Rootsis on näiteks lubatud nn kollektiivlepinguga kokku leppida, et remondi- ja hoolduskohustuses võib kokku leppida tingimusel, et sellega kaasneb madalam üür. Ka Soomes on mindud suurema lepinguvabaduse lubamiseni, st seadusega on lubatud üürnikul ja üürileandjal kokku leppida enamates kohustustes, kui üürileandja kohustus tagada, et eluruum vastaks tingimustele, mida üürnik võiks sellelt mõistlikult oodata.⁸⁴ Muudatuste põhjuseks on kaalutlus, mille kohaselt on otstarbekam lubada suuremat lepinguvabadust renoveerimist vajavate korterite osas.⁸⁵ Lepinguvabadust piiravad nii-öelda baastingimused, st üürisuhte käigus ei või pooled kokku leppida, et eluruum võiks olla halvemas seisukorras kui miinimumnõuded, kuid pooled võivad lepingu sõlmimisel kokku leppida, et üürniku

⁸⁰ J.-J. Sandberg, T. Ralli, P. Norberg. Intra-team Comparison Report for DENMARK, FINLAND, SWEDEN. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP p 62. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/DK-FI-SE%20comparison%20report%2020150203.pdf> (19.04.2018).

⁸¹ J. Hegedüs, V. Horváth. Intra-team Comparison Report for BULGARIA, HUNGARY, ROMANIA. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP, p 38. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/BG-HU-RO%20comparison%20report%2020150608.pdf>, (19.04.2018).

⁸² Dr. F. Cornette. Intra-team Comparison Report for BELGIUM, FRANCE, THE NETHERLANDS. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP, P 38. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/BE-FR-NL%20comparison%20report%2020150203.pdf>, (19.04.2018).

⁸³ G. Teruel, R. Maria. "Spanish law of residential leases: Historical developments and current regulation and trends", in RED: Revista Electrónica de Derecho, 3/2017.

⁸⁴ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 18.

⁸⁵ Samas, lk 18; vt ka Government proposal 304/1994, 58. - <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940304#idp7458320> (07.04.2018).

kohustuseks jääb sellise eluruumi renoveerimine.⁸⁶ Ka Läti õiguses on igasugused kokkulepped remondiküsimustes lubatud. Üürnik on lausa kohustatud tegema jooksvat remonti, samuti võib kokku leppida kapitaalremondi tegemises.⁸⁷

Üürnik võib tööde tegemiseks sõlmida ka töövõtulepingu, kuid sel juhul oleks tegemist iseseisva lepingulise suhtega, mille sooritused ei ole omavahel sünallagmaatilises seoses. Küll aga omandaks üürnik sellisel juhul täitmisest keeldumise vastuväite VÕS § 110 alusel. Üürnik võib mingis osas täita üürileandja korrashoiukohustuse omaabi korras. Sel juhul saaks üürnik nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist VÕS § 279 alusel ja vastavalt tasaarvestada üürinõudega. Ka võib tulla kõne alla variant, et tegemist on uue kohustuse võtmisega (nt teostada remont, osutada valve- või koristusteenust vms) nõude rahuldamise eesmärgil, mida ei käsitleta asendamisena (VÕS § 89 lg 2). Sellisel juhul võib üürileandja alati pöörduda tagasi algse nõude juurde ja küsida üüri rahas. Kirjeldatud juhtudel ei ole tegemist kokkulepetega tasumiseks *in kind*.

Seevastu üüri maksmine *in kind* eeldab aga otsest sünallagmaatilist seost üürileandja ja üürniku kohustuste vahel, mis on poolte vahel algselt või ka hilisema lepingu muudatusega kokku lepitud. Väliselt on tegemist küll n-ö segalepinguga, aga üüriühete raames on tegemist tasuga eluruumi kasutamise eest *in kind*, mitte kohustusega rahalise makse kõrval või selle asendamiseks. Igal juhul tuleb arvestada ka VÕS §-s 273 sätestatuga, mille kohaselt lubatud on üürileping siduda üksnes kohustusega, mis on seotud eluruumi kasutamisega, seejuures peab sellise kokkuleppe aluseks olema üürnikupoolne selge tahe. Sellise kokkuleppe kehtivuse mõõdupuuks oleks ka VÕS § 275, st remonditööde väärtus ei tohiks olla tasakaalust väljas üüri suurusega, kui see makstaks rahas.

Üürnik võib puuduse või takistuse ise kõrvaldada ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, kui üürileandja on puuduse või takistuse kõrvaldamisega viivituses või kui asja puudus või takistus piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral (VÕS 279 lg 3). See ei kehti aga VÕS § 285-286 puhul, mis reguleerib üürniku poolt tehtavaid parendusi ja muudatusi ning nende sätete alusel parenduste ja muudatuste eest üürnik hüvitist nõuda ei saa.⁸⁸ Tehtud parenduste ja kulutuste hüvitamist saab üürnik

⁸⁶ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõigulik analüüs (viide 13), lk 18.

⁸⁷ Samas.

⁸⁸ P. Kalamees, jt (koost) (viide 41), lk 185.

üürileandjalt nõuda kui pooled on selles kokku leppinud. Soovitatakse kokku leppida ka teostatavate parenduste väärtuses ja kuidas seda amortiseeritakse.⁸⁹

Kui kokkulepe tehtud remondi eest hüvitamiseks puudub ja üürnik saab hüvitist nõuda üksnes juhul, kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud (VÕS § 286 lg 1).⁹⁰ Kui üürnik teeb parendusi või muudatusi üürileandja nõusolekuta või need üürieseme väärtust oluliselt ei suurenda, võib tehtud kulutuste hüvitamist nõuda vastavalt käsundita asjaajamise sätetele (VÕS § 286 lg 2). Reeglina välistab kulutuste hüvitamise nõude VÕS § 286 lg 2 alusel siiski § 1020 lg 1, millest tulenevalt peab üürnik (käsundita asjaajaja) enne kulutuste tegemist üürileandjat (soodustatut) oma vastavast kavatsusest teavitama ja ootama ära üürileandja otsuse.⁹¹ Kokkuvõtvalt ei ole üürnikul õigust lepingu kehtivuse jooksul tasaarvestust teostada üüriesemele tehtud parandusi kulude katmiseks *in kind*.⁹²

Eesti õiguses on VÕS § 654 lg 2 kohaselt töövõtjal õigus ehitise või selle osa ehitamiseks, remondiks või muutmiseks lepingust tulenevate nõuete tagamiseks nõuda hüpoteegi seadmist tellijale kuuluvale kinnisasjale, millel ehitis asub. Üürnik saab nimetatud õigust kasutada ainult juhul, kui ta on üürileandjaga sõlminud ka tööettevõtu lepingu.⁹³ Kui renoveerimine on teostatud *in kind* põhimõttel, siis üürnikul üürileandja asjale hüpoteegi seadmise õigust ei ole.⁹⁴

Teatud juhtudel on üürnikul õigus ka lepingu lõppemisel ära võtta asjale tehtud parandus, nt boiler, veemõõtja, köögimööbel. Samuti võib ta ära võtta muudatuse, kui see on võimalik asja kahjustamata (VÕS § 285 lg 3).⁹⁵ Üürileandja ei saa keelata kaasa võtmast parandust, mille suhtes on üürnikul õigustatud huvi, nt on tegu mälestusesemega.⁹⁶

Autori arvates on mõistlik lubada tulevikus üürilepingu kestel üüri tasu maksmise nõuet tasaarveldada üürnikuga kokkuleppel renoveerimistööde nõudega. Tasaarvestuse *in kind* lubamine positiivne mitmel põhjusel. Kinnisvaraomanikud, kellel puudub finantsiline ja

⁸⁹ Samas.

⁹⁰ Samas.

⁹¹ Samas.

⁹² A. Hussar. National Report of Estonia (viide 4), lk 126.

⁹³ Samas, lk 126.

⁹⁴ A. Hussar. National Report of Estonia (viide 4), lk 126.

⁹⁵ P. Kalamees, jt (koost) (viide 41), lk 186.

⁹⁶ Samas.

professionaalne võimekus oma kinnisvara korda teha, saavad seda teha tasaarvestuse lubamisega. See võiks aktiveerida üüriturgu. Näitena toaksin magalarajoonide korterid, millest elanikud on kolinud uuematesse eluruumidesse ning allesjääva vara korrastamiseks otsene huvi puudub. Seega võiks renoveerimiskohustuse tasaarvestuse lubamisega *in kind* tekitada küllaltki atraktiivse üürituru noormale generatsioonile. Kuid sellisel tasaarveldusel on omad riskid. Üürileandjale jääb risk, et üürnik kasutab üürieset küll elamiseks aga renoveerimiskohustust ei täida. Sellisel juhul on üsna tõenäoline, et üürnikul puuduvad ka finantsilised vahendid üüri eest tasumiseks. Mõningal määral võiks aidata seda riski maandada üürniku deposiit. Üürniku risk on see, et üürileandja ei nõustu tehtud tööde kvaliteediga. Nimetatud riski vähendamiseks tuleks renoveerimiskokkuleppes täpselt kirjeldada, missugused tööd peab üürnik teostama, milliste materjalidega ja milline on nende tööde väärtus, et ei tekiks mitmetimõistetavusi tasaarvestuse teostamisel. Sarnasele seisukohale on jõudnud ka A. Hussar üüriõiguse võrdlevas analüüsis.⁹⁷ S. Anzar Nasarre on samuti leidnud, et üürisuhe, mis ei ole tasukohane, paindlik ega stabiilne ei ole üüriturul atraktiivne.⁹⁸

⁹⁷ Vt lähemalt A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 21.

⁹⁸ Vt lisaks S. Nasarre Anzar. Leases as an Alternative to Homeownership in Europe. Some Key Legal Aspects. The European review of Private Law. Kluwer Law international, 2014, lk 815.

2. Energiatõhususe nõuetele vastavuse arvestamine üüritasu maksmisel

2.1. Energiaõhususe nõuded ja nende mõju üürisuhtele

Euroopa Liidus on suure osa energia lõpptarbimise eest vastutav elanike sektor. Eurostati poolt 2010. aastal EL-27 lõpliku lõpptarbimise analüüs näitab, et kodumajapidamised on Euroopa Liidus suuruselt teine tarbimiskategooria, kokku 26,7%, kusjuures pärast transportimist ja enne tööstust. See avaldab negatiivset mõju keskkonnale ja kliimamuutustele, kuna elamumajanduse sektor põhjustab Euroopa Liidus umbes 8,5% kogu kasvuhoonegaaside heitkogustest. Uute ja olemasolevate eluruumide energiatõhususe suurendamise vajadus on eriti selge Kesk- ja Ida-Euroopas, kus suur osa eluasemefondidest on halva energiatõhususega ja seal on suur vajadus renoveerimiseks. Eesti, Ungari, Läti ja Leedu on saanud Euroopa Komisjoni soovitusi energiatõhususe parandamiseks elamuehitussektoris.⁹⁹

Majandus- ja kommunikatsiooni ministeeriumi andmetel kulub Eestis umbes 33% kasutatavast energiast elamutele ja seetõttu on Eestis väga oluline muuta eluhooned energiasäästlikumaks. Perioodil 2014–2020 investeerib riik elamute energiatõhusamaks muutmisesse kokku üle 100 miljoni euro Euroopa struktuurifondide raha, millega on võimalik renoveerida hinnanguliselt 1000 korterelamut.¹⁰⁰

Energiatõhususe nõuete aluseks on Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 194.¹⁰¹ Artikli 194 lõike 1 kohaselt on vajadus säilitada ja parandada keskkonda ja liidu energiapoliitikal on üheks eesmärgiks liikmesriikide vahelise solidaarsuse vaimus edendada energia tõhusat kasutamist ja säästmist ning uute ja taastuvate energiaallikate väljaarendamist. Artikkel 194 lg 2 kohaselt kehtestab eesmärkide saavutamiseks vajalikud meetmed Euroopa Parlament ja Nõukogu seadusandliku tavamenetluse kohaselt. Nimetatud meetmete elluviimiseks on ka Eestis kehtestatud määrusega hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁰².

⁹⁹ Alice Pittini, Laurent Ghekière, Julien Dijol, Igor Kiss. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing Brussels, 2015, p. 20. Arvutivõrgus: <file:///C:/Users/Reelika/Downloads/Publication%20for%20WEB.pdf>, (20.04.2018).

¹⁰⁰ Majandus- ja kommunikatsiooni ministeerium. Hoonete energiatõhusus. Arvutivõrgus: <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>, (21.04.2018).

¹⁰¹ Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioonid, 2012/C 326/47.

¹⁰² Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. VVm 03.06.2015 nr 55. RT I, 05.06.2015, 15.

Energiatõhususe edendamise meetmete raames, mida kirjutab ette direktiiv 2012/27/EL¹⁰³, on mõnedki Euroopa riigid just parendustega seonduva osa üüriõigusest üle vaadanud.¹⁰⁴ Asjakohane on eelkõige viidatud direktiivi artikkel 19, mille kohaselt, ilma et see piiraks liikmesriikide asjaõiguse ja rendiõiguse aluspõhimõtteid, hindavad liikmesriigid õigusnormidega seotud ja muid tõkkeid energiatõhususe saavutamisele ning vajaduse korral võtavad nende kõrvaldamiseks asjakohased meetmed eelkõige seoses järgmisega: hoone omanikku ja üürnikku või eri omanikke mõjutavate stiimulite erinevused, et nimetatud osalisi ei takistaks tõhususe parandamisse investeerimast asjaolu, et nemad ise ei saa sellest kogu kasu või et puuduvad eeskirjad kulude ja kasu jagamiseks nende vahel, sealhulgas riiklikud eeskirjad ja meetmed, millega reguleeritakse otsustusprotsesse mitme omanikuga hoonete puhul. Tõkete kõrvaldamise meetmeteks võivad olla stiimulite pakkumine, õiguslike või regulatiivsete sätete tühistamine või muutmine, juhiste ja tõlgendavate teatiste vastuvõtmine või haldusmenetluste lihtsustamine.¹⁰⁵

Oluline on siinjuures, et Eesti riiklik energiatõhususe tegevuskava (teatis Euroopa komisjonile direktiivi 2012/27/EL artikli 24 lõike 2 alusel (5.05.2014))¹⁰⁶, p 3.1.7 kohaselt ei ole Eesti selle initsiatiiviga kaasa läinud, põhistades, et: "Eesti eluasemeturul ei ole üüritavate eluasemete osatähtsus suur. Üüritud eluasemete osakaal kogu eluasemete arvust on Eestis ligikaudu 15 %, valdavalt on eluaseme omanikud ka elanikeks eluasemetel. Majade, sh ridamajade üürimine on vähelevinud. Kortermajade valitsemisel tehakse kortermaja valitsemist puudutavad otsused korteriomanike häälteenamusel. Eeltoodust tulenevalt ei ole omanike ja üürnike huvide erisus Eestis oluline takistus, mis pärssiks elamute rekonstrueerimist energiatõhusamaks. Täiendavate meetmete rakendamist pole ette näha."¹⁰⁷

Autori arvates on riigi poolt tegemist selgelt üürnikku kahjustava suhtumisega ja sellist suhtumist ei saa aktsepteerida. Riigi ükskõiksus tähendab eelkõige seda, et võib suureneدا risk üürnike õiguste kahjustamiseks ja ka üüriturgu veelgi pärssivaks. Lisaks ei ole riigi tegemata jätmisel kohane väita, et üüriturg on väike, kuna miski ei kinnita, et see tulevikus ei

¹⁰³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2012/27/EL, 25.10.2012, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ EMPs kohaldatav tekst; ELT L 315, 14.11.2012, lk 1-56.

¹⁰⁴ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõigulik analüüs (viide 13), lk 17.

¹⁰⁵ Samas.

¹⁰⁶ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Riiklik energiatõhususe tegevuskava. Eesti teatis Euroopa komisjonile direktiivi 2012/27/EL Artikli 24 lõike 2 alusel. 05.05.2014. Arvutivõrgus: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_et_estonia.pdf, (19.04.2018).

¹⁰⁷ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõigulik analüüs (viide 13), lk 17-18.

suurene. Eelkõige võib põhjuseks olla asjaolu, et pangad karmistavad järjest eluasemelaenu saamise tingimusi ning paljud haavatavamas positsioonis olevad elanikud on sunnitud eluaset üürima elu lõpuni. Siinkohal ei ole kohane suhtumine, et „pole üürnikke, pole probleemi“. Riigil kohustus on tegutseda ka tuleviku perspektiive silmas pidades.

2.2. Energiatõhususe parendamisega seotud kulutused

Elamute energiatõhususe tõstmine on omaniku kohustus. Üürniku jaoks on oluline küsimus, kas üürileandja võib panna energiatõhususega seotud kohustused üürnikule, seda kas täiendavate kuludena lisaks üürile, üüri osana või mitterahalise kohustusena. Samuti, kas kulusid hoone energiatõhusamaks muutmise eest saab lugeda kõrvalkuludeks VÕS § 292 mõttes?

Kui kortermaja fassaadi renoveerimine parema soojapidavuse jaoks on korteriomanike vahel kokku lepitud, lisandub korteriga seotud kulutustele ka renoveerimiseks võetud laenu tagasimaksekohustus, mis on korteriomanike vahel jagatud. Eestis puudub käesoleva töö kirjutamise ajal regulatsioon, mis käsitleks üürilepingu puhul energiatõhustamisega seotud kulude kandmist, mistõttu tuleb eeldada, et tegemist on kuluga, mille kandmise kohustus on üürileandjal. Üürnik on vastavalt VÕS § 284 lg-le 1 kohustatud taluma parenduste ja muudatustega seotud töid ning muid mõjutusi, kui tööd ja mõjutused ei ole üürnikule ebamõistlikult koormavad. Lisaks on üürileandjal õigus tõsta üüri ja selle tõstmine ei ole ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks, muuhulgas kui üüritava ruumi või hoone osa seisundit parandatakse selliselt, et ruum või hoone vastaks seisundile, millele selline ruum või hoone osa tavaliselt vastab (VÕS § 301 lg 3). Seega saab energiatõhustamisega seotud parendused liigitada samasse kategooriasse kui asja sobivas seisundis hoidmine. Asja korrashoiukohustust ja sobivas seisundis hoidmiseks kohustatud isikut on analüüsitud lähemalt eelnevas alapeatükis.

Küsimusele, kas energiatõhustamisega seotud parendused annavad õiguse üürileandjale tõsta üüri, vastaks autor jaatavalt, kuna tegemist on vajalike ja mõistlike parendustega. Kuid küsimusele, kas eelnimetatud parendused hoone energiatõhustamiseks kuuluvad kõrvalkulude hulka VÕS § 292 mõttes, siis vastab autor eitavalt, põhjusel, kuna nimetatud parenduste

teostamine, ei ole otseselt seotud asja kasutamisega ja eeldab suuremat investeeringut. Aga kui vastata küsimusele, kas võiks olla lubatud kokku leppida, et üürnik kannab, mingi osa ka energiatõhustamisega seotud kuludest, on autor jaataval seisukohal.

Saksa tsiviilseadustikku¹⁰⁸ (edaspidi BGB) on lisatud 2013. aastal § 555b, mis sätestab moderniseerimise meetmed. Need on ehituslikud muutused, näiteks üüriesemega seotud energia säästmine ehk energeetiline moderniseerimine (BGB § 555b p 1); muutused, mille kaudu üürieseme kasutusväärtust suurendatakse (p 4); muutused, millega üldiseid elutingimusi püsivalt parandatakse (p 5). Peale moderniseerimistööde lõpetamist võib üürileandja nõuda üüri tõstmist BGB § 559 lg 1 alusel. Kusjuures üüri tõstmine on Saksa õiguse järgi lubatud ainult tähtajatute üürilepingute puhul.¹⁰⁹ Üüri tõstmine renoveerimise järgselt on siiski välistatud, kui see oleks üürnikule ebaõiglaselt koormav, arvestades tulevasi jooksvaid kulusid aga ka üürileandja huve (BGB § 559 (IV)). Sellist kaalumist omakorda ei toimu, kui elamu viidi üksnes seisukorda, milles sellised elamud tavaliselt on või kui renoveerimine võeti ette tulenevalt asjaoludest, mille eest üürileandja ei vastuta või kui üürnik ei teatanud üürileandjale õigeaegselt, et üüri tõstmine oleks koormav (BGB § 559 (IV, V)).¹¹⁰

Šveitsis on lubatud üüri tõsta ja see ei ole ülemäärane (OR art 269a s. B CO), kui on võetud kasutusele energiakasutust tõhustavad meetmed (VMWG art. 14 s. 1). Need on käsitletavad täiendavate teenustena OR art. 269a mõttes.¹¹¹

Arvestades Eesti mahajäämust eluruumide energiatõhususe osas, on oluline küsimus, kas täna kehtiv regulatsioon, olgu VÕS-is või väljaspool seda, toetab üürileandja huvi võtta ette energiatõhususe suurendamisele suunatud rekonstrueerimistöid, ja mil määral riik seda tegevust, eluruumi kasutamise aluse suhtes neutraalselt, toetab. Kokkuvõttes võib väita, et on kasutu tegeleda VÕS-i muutmisega, kui tegelikkuses omavad sisulist tähendust muud tegurid.

Positiivsust lisab see, et VTK-s on leitud, et on aktuaalne ka küsimus üüri tõstmise lubatavusest seoses eluruumile või hoonele tehtavate parenduste ja muudatustega. Arvestades Eesti eluruumide mahajäämust energiatõhususe osas, tuleks eelkõige kaaluda just viimast soosivate regulatsioonide kehtestamist. Kuigi eesmärki elamufondi energiatõhususe

¹⁰⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>, (23.03.2018).

¹⁰⁹ I.Kull. Energy modernisatsioon. Saksa-Eesti võrdlustabel (materjal autori valduses).

¹¹⁰ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 17.

¹¹¹ Samas, lk 16.

tõstmiseks ei ole võimalik saavutada vaid võlaõigusliku regulatsiooni kaudu¹¹², võiks sellel siiski olla mingi soosiv mõju.¹¹³ Energiatõhususele suunatud mõistlike parenduste tõttu üüri tõstmise õigus ei ole välistatud ka kehtiva õiguse kohaselt, kuid soovides eeltoodud eesmärgi tõhusamat saavutamist, võiks nimetatud õiguse seaduses sätestada selgesõnaliselt.¹¹⁴

¹¹² A. Hussar, I. Kull. Eluruumi üüriõiguse analüüs, 2017, (hetkel veel mitteametlik tööversioon, Justiitsministeeriumi valduses; VTK (viide 7), lk 34.

¹¹³ VTK (viide 7), lk 34.

¹¹⁴ Samas, lk 36.

3. Kõrvalkulude mõiste, liigid ja maksmise kohustus

3.1. Kõrvalkulude mõiste ja koosseis

Kõrvalkulude mõiste tuleneb VÕS § 292 lg-st 1, mille kohaselt peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kõrvalkulusid üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud.¹¹⁵ Kui poolte vahel kõrvalkulude tasumist käsitlev kokkulepe puudub, siis on kõrvalkulud üüritasuga hõlmatud. See tähendab, et üürnik peab üürileandjale maksma üksnes üüri ja üüritasu katab kõik kulud, mida üürieseme kasutamine üürileandjale põhjustab.¹¹⁶

Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Selle all mõeldakse vahetuid teenuseid kommunaalteenused nagu elekter, vesi, küte jne.¹¹⁷ Samas tuleb nimetatud kõrvalkulusid tasuda üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Ehkki võlaõigusseadus lähtub eeldusest, et ilma kõrvalkulude tasumise kokkuleppeta peab üürnik tasuma üksnes üüri, tekib küsimus, kas selline kõrvalkulude tasumist ettenägev kokkulepe peab olema tehtud otseste tahteavalduste vahetamise kaudu või võib see tuleneda ka poolte käitumisest ehk kaudsetest tahteavaldustest.¹¹⁸ Kui üürnik on kõrvalkulusid järjepidevalt tasunud, võib sellest järeldada, et selline kokkulepe on pooltevahelise üürilepingu osa. See põhimõte kehtib ka juhul, kui poolte käitumine on vastuolus lepingus kirjapanduga: kui kirjalikus üürilepingus puudub kõrvalkulude kokkulepe, kuid üürnik kõrvalkulusid siiski järjepidevalt tasub, väljendab see poolte tegelikku tahet ning muutub seega lepingu osaks.¹¹⁹

Kõrvalkulusid defineeritakse VÕS § 292 lg 1 teise lause kohaselt kui tasu teenuste eest.¹²⁰ Kõrvalkulud võivad olla seotud üürileandja enda või kolmanda isiku tegevusega, määravaks on asjaolu, kas vastav kulu on seotud asja kasutamisega. Näiteks kui eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku, et üürnik tasub eluruumi remondikulud, siis selline kokkulepe on tühine vastavalt VÕS §-le 275. Nimetatud kokkuleppega pandaks asja korrashoidmise

¹¹⁵ P. Varul jt (koost) (viide 19), § 292, komm 3.1.

¹¹⁶ P. Kalamees, jt (koost) (viide 41), lk 175; P. Varul jt (koost) (viide 19), lk 195-196; K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 2.

¹¹⁷ Näiteks lisaks tavapärastele kommunaalteenustele esitatakse korteriühistu arvetel veel kulusid teenuste eest nagu raamatupidamine, käidukorraldus, keldri valve, soojussõlme hooldus, porivaipade vahetus, juhatus liikme tasud, haldusteenus, parkimistasu jne.

¹¹⁸ K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 2.

¹¹⁹ Samas.

¹²⁰ P. Varul jt (koost) (viide 19), § 292, komm 3.2.

kohustus üürnikule, millega muudetakse seaduses sätestatud üürniku ja üürileandja kohustuste vahetada üürniku kahjuks.¹²¹ Eesti kohtupraktikas ega ka õiguskirjanduses ei ole senini leitud, et kõrvalkulude kokkuleppe selgusele tuleks seada rangemaid nõudeid seetõttu, et kokkuleppe puhul on tegemist tüüptingimusega. Praktikas ei ole ilmnenud selliste nõuete seadmiseks ka üürniku täiendava kaitse vajadust.¹²²

Kõrvalkuludega seoses tuleb eristada asja kasutamisega seotud kulusid ja üürnikule täiendavalt osutatavaid teenuseid. Nii võib tihti peale SAT TV või interneti või telefoniteenust käsitleda ruumi kasutamisega mitteseotud teenusena, sest vastav teenus ei seonu asja kasutamisega.¹²³

Saksa õiguses reguleerivad kõrvalkulude kokkuleppe kandmise lubatavust ning kõrvalkulude sisu eluruumi üürilepingute puhul BGB §-id 556 ja 556a. Ka Saksa õiguses on kõrvalkulude mõiste määratlemine ja sisustamine probleemiks olnud, nimelt on praktikas kasutatud mitmeid termineid kõrvalkulude kohta. Need võivad olla kõrvalkulud (saksa keeles: *Nebenkosten*) ja tegevuskulud (saksa keeles: *Betriebskosten*) ning neid vääriti kasutades tekitavad segadus.¹²⁴ Autor nimetab töös edaspidi kõrvalkulu Saksa õiguses ka *tegevuskuluks*.

Tegevuskulude mõiste on määratletud BGB § 556 lõike 1 lauses 2.¹²⁵ Tegevuskulud on kulud, mis tekivad omanikule või üürileandjale jooksvalt kinnisasja, kõrvalhoonete, rajatiste sihipärasel kasutamisel.¹²⁶ Teenuste eest makstav kulu on kõrvalkulu ka siis, kui need on osutatud kolmandate isikute poolt.¹²⁷ Üksikasjalikult on tegevuskulud reguleeritud alates 1. jaanuarist 2004 tegevuskulude kehtestamise määruses (edaspidi *tegevuskulude määrus* või ka *BetrKV*¹²⁸).¹²⁹

¹²¹ P. Varul jt (koost) (viide 19), § 292, komm. 3.2.

¹²² K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 3.

¹²³ P. Varul jt (koost) (viide 19), § 292, komm. 3.2.

¹²⁴ Pfeifer. BeckOK Mietrecht, Vereinbarungen über Betriebskosten. I. Anwendungsbereich und Terminologie. Schach/Schultz/Schüller 8. Edition. Stand: 15.08.2016, BGB § 556, Rn 6-9.

¹²⁵ H. Blank, U. P. Börstinghaus, Miete. Vereinbarungen über Betriebskosten. Allgemeine Definiton. 5. Aufl., 2017, Rn 3.

¹²⁶ Autori tõlge saksa keelest: *Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.* (BGB § 556 Abs 1 Satz 2, beck-online).

¹²⁷ Deutsches Mietrecht. Betriebskostenverordnung (BetrKV) Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten. Arvutivõrgus: <http://deutschesmietrecht.de/images/pdf-dateien/betriebskostenverordnung-2015-aktuelle-fassung.pdf>, lk 1. (20.04.2018).

¹²⁸ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) 1 Vom 23. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fges%2FBetrKV%2Fcont%2FBetrKV%2Ehtm>, (20.04.2018)

Oluline tegevuskulude määruse juures on see, et BetrKV §-s 2 on loetletud, milliste kõrvalkulude tasumise kohustuse võib üürnikule panna. Kulude suhtes, mis jäävad väljapoole nimetatud loetelu, kokkuleppimine üürniku kahjuks on keelatud, v.a kulud mis seonduvad otseselt BetrKV loetelus nimetatud kuludega. Näiteks võivad pooled kokkuleppeid sõlmida kulude suhtes, nagu on avalikud maksud, vee-, elektri- ja küttekulud ning tasu koristus-, prügiveo- ja kindlustusteenuste eest.¹³⁰ Nii nagu ka Eesti õiguse järgi eeldab ka Saksa õigus kõrvalkulude kandmise kohta selgesõnalist kokkulepet.¹³¹

K. Sein ja K. Saarmann on analüüsides nii Saksa kui Eesti õigust tõdenud, et Saksa õiguses on kõrvalkulud asjakohases määruses detailsemalt reguleeritud ning võiks arvata, et sellega on kõrvalkulude kokkuleppe sisu üle lihtsam otsustada.¹³² Tegelikult on eraldi õigusakt osutunud debati objektiks lepingute puhul, kus kõrvalkulude kandmine on sõnastatud üldsõnaliselt ja ilma BetrKV-le viitamata. Samas näitab kohtupraktika, et ka Saksa õiguses liigutakse kõrvalkulude kokkuleppe üldsõnalisuse lubatavuse suunas. Kuna üldsõnaline kokkulepe võimaldab üürniku kanda jätta kõik kululiigid, mis on BetrKV-s nimetatud, tähendab see seda, et üürisuhete kestel võivad arvele lisanduda kululiigid, ilma et selleks oleks vaja uut kokkulepet.¹³³ K. Sein ja K. Saarmann on leidnud, et kokkulepete üldsõnalisus ei ole probleem, kui kõrvalkulude hulka jäeta kululiike, mis oma olemuselt kõrval kulude mõiste alla ei kuulu.¹³⁴ Autori arvamusel tuleks üldsõnalisust pigem vältida, sest seetõttu võib ebamäärasuse tõttu kokkulepe tühiseks osutuda. Saksa õiguses kehtib BetrKV juba ca 15 aastat ja ühiskonnas on kujunenud teadlikkus kõrvalkulude olemusest, vähemalt olulisemate kululiikide suhtes. Näitena hoolduskuludest on BetrKV-s konkreetselt sätestatud, millised nendest võib jätta üürniku kanda ja millised mitte.¹³⁵

¹²⁹ U. P. Börstinghaus, H. Blank. *Miete. Vereinbarungen über Betriebskosten. Allgemeine Definition.* (viide 125), Rn 3.

¹³⁰ Vt lähemalt - Pfeifer. *BeckOK Mietrecht* (viide 124), BetrKV § 2; Vt ka – D. von Hundt. *Betriebskostenverordnung – Was Mieter und Vermieter zur BetrKV wissen müssen*, 03.01.2013. Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/betriebskostenverordnung/>, 16.09.2017.

¹³¹ F.-G Pfeifer. *Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht*. 6. Aufl. München: Beck 2016, vnr 63; U. P. Börstinghaus, H. Blank. *Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht.* (viide nr 125), BGB § 556 vnr 119; K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 2.

¹³² K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 3.

¹³³ H. Langenberg. *Schmidt-Futterer Mietrecht. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*. 12. Aufl. München: Beck 2015, BGB § 556 vnr 55-57.

¹³⁴ K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 3.

¹³⁵ Lähemalt hoolduskulusid käsitlevas peatükis, vt ptk 6.2.1.

Autori hinnangul on Eesti kõrvalkulude regulatsiooni selgemaks mõistmiseks vajadus BetrKV sarnase juhendi järele, millega määratakse konkreetselt, milliste kulude suhtes saab üürnikuga kokkuleppeid sõlmida, milliste suhtes mitte. Juhend võimaldaks suunata pooli üürilepingute sisu kujundamisel tasakaalustatud jaotusele õiguste ja kohustuste vahel ning tagada kokkulepe selgus ning üheselt arusaadavus. Juhendis peaks olema ka näidised kõrvalkulude tavalisest jaotusest, liikidest ning maksmise korrast.

Saksa õiguse kohaselt tähendab kommunaalteenus peamiselt tegevuskulusid (saksa keeles: *Betriebskosten*). Nende spetsifikatsioon on sätestatud BetrKV-s. Jooksvad kulud hõlmavad ühelt poolt peamisi kommunaalteenuseid, nagu vee ja kütte tarnimise ja tarbimise kulud ning teisest küljest täiendavad kommunaalteenused nagu kanalisatsiooni tasud, küttesüsteemi hoolduskulud, tänavapuhastus, jäätmete kõrvaldamine, elamu koristamine, desinfitseerimine, aia hooldamine, elamu osade valgustus, korstnate puhastamine, liftid, hooldaja ja kindlustused (BetrKV punkt 2).¹³⁶ Administratiiv-, hooldus- ja taastamiskulud ei kuulu tegevuskulude hulka (BetrKV (II) punkt 1), samuti elektri tarnimise ja tarbimise kulud. Tavaliselt lepivad pooled kokku, et üürnik peab kandma BetrKV punktis 2 toodud tegevuskulud.¹³⁷

Austria üüriõigusele on etteheidetud, et see on segane ja raskesti mõistetav. Üüriõiguslikud reeglid on sätestatud MRG-s¹³⁸, WGG-s¹³⁹, ABGB-s kui ka paljudes abiseadustes, nagu suunised või küttekulude arveldamise seadus, siia juurde kuuluvad veel arvukad eriregulatsioonid.¹⁴⁰ Ka Austria valitsus on oma arengukavas aastateks 2013-2018 võtnud töösse kõrvalkulude kataloogi reformimise.¹⁴¹

¹³⁶ J. Cornelius, J. Rzeznik, National Report of Germany (viide 51), lk 136.

¹³⁷ Samas, lk 138.

¹³⁸ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG). Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 15.02.2018. Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>, (15.02.2018).

¹³⁹ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – edaspidi WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979 (NR: GP XIV RV 760 AB 1220 S. 122. BR: 2000 AB 2014 S. 385.). Arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/wgg>, (18.04.2018).

¹⁴⁰ E. Eberharter, M. Handler. Reformbedarf im Mietrecht – Forderungen an den Gesetzgeber. Juridikum (2013), lk 231. Arvutivõrgus: http://www.juridikum.at/fileadmin/user_upload/ausgaben/juridikum_2_2013.pdf, (17.04.2018).

¹⁴¹ Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013–2018. Bundeskanzleramt, Bundespressedienst. Wien, 2013, lk 60. Arvutivõrgus: <https://www.justiz.gv.at/web2013/file/2c94848642ec5e0d0142fac7f7b9019a.de.0/regprogramm.pdf>, (17.04.2018).

Üldine üüriregulatsioon tuleneb Austria õiguses ABGB §-st 1099, mis sätestab üüriiga seotud kulude ja koormiste kandmise. Ilma poolte vahelise erikokkuleppeta sisalduvad üüris põhiüür, üldised ja avalikud kulud. Eeldatakse, et üürileandja kannab põhimõtteliselt kõik üldised ja avalikud kulud (ABGB § 1099).¹⁴² Eelnev kehtib eluruumide üürilepingutele, mille suhtes kohaldub täies mahus ABGB ning MRG kohalduvus on osaline.¹⁴³ Kokkulepped, millega üürnik kohustub kandma kõrvalkulud on lubatud ja praktikas tavalised.¹⁴⁴ Kommunaalteenuste osutamisega seotud kulude all võib mõista üldkulusid, tegevuskulusid (saksa keeles *Betriebskosten*), avalike kohustuste täitmisega seotud kulusid (saksa keeles: *öffentliche Abgaben*), mis on vajalikud hooldustööde tegemiseks (saksa keeles: *Erhaltungsarbeiten*) või kulusid, mis on vajalikud parandustööde tegemiseks (saksa keeles: *Verbesserungsarbeiten*).¹⁴⁵

MRG osalisel kohaldamisel on lubatud kokku leppida selliste kulude maksmise ülekandmises üürnikule nagu: veevarustus, mõõtevahendite ametlik kalibreerimine, hooldus ja kontroll (nt elektriline või veearvesti lugeja), korstnapühkimine, kanalisatsioonitasud, prügikoristus ja kahjuritõrje, valgustused hoone ühistes osades (nt trepikoda, põrandad, maja sissepääs), kindlustus, muuhulgas lammutuskulude kindlustus, tsiviilvastutuskindlustus ja kraanivee kahjukindlustus, rajatise haldamine.¹⁴⁶

Šveitsi regulatsiooni kohaselt on kõrvalkuludeks kinnistu omaniku poolt jooksvalt esitatud üürieseme kasutamisega seotud kulutused.¹⁴⁷ Kõrvalkulusid saab üürnikult nõuda ainult kokkuleppe olemasolul (OR 257a II).¹⁴⁸ Eelnimetatud regulatsiooni täpsustab VMWG¹⁴⁹ art 4,¹⁵⁰ mis sätestab ajalisi piiranguid ja arvelduspõhimõtteid kulude arvestamisele. Lisaks sätestab OR 257b I, et elu- ja äriruumide kõrvalkulud on üürniku tegelikud kulud, mis on

¹⁴² R, Hofmann. National Report of Austria (viide 55), lk 132.

¹⁴³ K, Bornett. Betriebskosten unter der Lupe. 02.05.2016.a. Arvutivõrgus: <https://www.wohnet.at/finanzieren/finanzplanung/betriebskostenabrechnung-pruefen-15549>, (15.02.2018).

¹⁴⁴ R, Hofmann. National Report of Austria (viide 55), lk 132.

¹⁴⁵ Samas.

¹⁴⁶ Samas, lk 133.

¹⁴⁷ Wehrmüller, A. National Report of Switzerland (viide 62), lk 97.

¹⁴⁸ H. Honsel. Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil (viide 77), lk 196.

¹⁴⁹ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. vom 9. Mai 1990 (Stand am 1. Januar 2018). Arvutivõrgus: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900092/index.html>, (21.03.2018).

¹⁵⁰ H, Altherr, E. Brem, H. Bühlmann. Schweizerisches Obligationenrecht, Textausgabe mit Leitsätzen aus der Praxis des Bundesgerichtes, 2. Überarbeitete und ergänzte Auflage, Verlag Stämpfli Cie AG Bern, 1993, lk 255.

seotud kütte, sooja vee ja sarnaste kõrvalkulude kasutamisega, nagu ka avalikud maksud, mis on asja kasutamisega seotud.¹⁵¹ Eelnimetatud sätestuses nimetatud „sarnased kõrvalkulud“ loovad tee ebaselguse ja vaidlusteni. Tavapäraseks kõrvalkuludeks on näiteks küte, soe vesi, trepikoja puhastamine, aia hooldamine või ühiskasutatav elekter.¹⁵² Lisaks kuuluvad kõrvalkulude hulka vee, heitvee ja jäätmetekogumise põhitasud, mis on kehtestatud riigi poolt. Küll aga ei kuulu lisatasude hulka kinnisvaraga seotud maksud, hüpoteegi intressid, hoone kindlustamise tasud ning üldised hoolduskulud.¹⁵³

Šveitsi õiguskirjanduses on vastuoluline, kas üldised halduskulud loetakse lisatasude hulka, tavaliselt kohtud on umbes 3% kogu lisatasudest välja nõudnud halduskuludeks.¹⁵⁴ Nagu ka eelnevate võrdlusriikide puhul, olulisi erinevusi Eestiga üüriregulatsioonis ei ole. Kõige suuremaks erinevuseks peab autor asjaolu, et võrdlusriikide üüriregulatsioon on informatiivsem, selgitavam ja arusaadavam.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et põhiliste kommunaalteenuste nagu vesi, elekter, küte, koridoride koristus, hoovi hooldamine, prügi äraviimine, puhul on selge, et need kuuluvad kõrvakulu mõistesse. Ebaselgem on olukord, kui on vaja hinnata, kas kõrvalkulude hulka kuuluvad selliste teenuste kulud nagu üürieseme parendamine, remontimine, kindlustamine, hoone haldamine, üldine hooldus, mingisuguse vahendi ostmine elamule teatud teenuse läbiviimiseks, varuosad kütte-, vee- või kanalisatsiooni süsteemidele. Kuigi näiteks on Riigikohus pidanud eraldi hindama, kas ka ebaseaduslikult tarbitud elektri eest tuleb üürnikul tasuda, st kas ebaseaduslikult tarbitud elekter on samasugune kõrvalkulu VÕS § 292 lg 1 mõttes nagu seaduslikult tarbitud elekter. Kohus jõudis järeldusele, et tasu üürniku kasutatud elektri eest, toimugu see kasutamine siis kas seadusliku või ebaseadusliku ahela kaudu, tuleb lugeda asja kasutamisega seotud kuluks VÕS § 292 lõike 1 tähenduses.¹⁵⁵ Oluline kõrvalkulude hindamisel on selgeks teha, kas konkreetne kulu on seotud asja kasutamise või omamisega.

Autor jõudis analüüsi tulemusena järeldusele, et VÕS § 292 lg 1 regulatsioon ei vaja sisulist muutmist. Siiski soovitab autor ühe võimalusena selgitada VÕS § 292 lõike 1 nimetatud kõrvalkulude sisu selgitava juhendi abil. Võrdlusriikidega võrreldes leidis autor, et igas

¹⁵¹ Samas.

¹⁵² A, Wehrmüller. National Report of Switzerland (viide 62), lk 97.

¹⁵³ Samas.

¹⁵⁴ Samas.

¹⁵⁵ RKTK 3-2-1-91-15, kolleegiumi seisukoht p 12.

käesoleva töö võrdlusriigis eksisteeris täpsem ja selgitavam regulatsioon lisaks põhiregulatsioonile. Heaks näiteks peab autor ka Saksa õiguses kehtivat tegevuskulude määrust (BetrKV), mis sätestab üheselt ja ammendava loeteluna, milliste kõrvalkulude suhtes on võimalik kokku leppida. Samuti märgib ära, et kõik mis jääb väljaspoole nimetatud määrust on selgelt üürileandja kulu. Võrdlusriikide õigus on detailsem, kuid autori hinnangul ülereguleeritud, seega Eesti õigusesse piisaks eelpool toodud juhendist.

3.3. Kõrvalkulude kokkulepetele esitatavad nõuded remondifondi kohtupraktika näitel

3.3.1. Kokkulepete ebamäärasus

Kõrvalkulude kandmise kokkulepe koostamisel, tekib küsimus, kas jätta kokkulepe üldsõnaliseks või viitega iga kulu kohta eraldi. Järgnevalt toob autor näiteid remondifondi puudutavast kohtupraktikast, kus kõikehõlmav kokkulepe võib tühiseks osutuda.

Näiteks on kohtupraktikas loetud tühiseks kokkulepe, mille kohaselt maksab üürnik kõik kõrvalkulud, mis on arvel märgitud.¹⁵⁶ Viidatud lahendis olid pooled kokku leppinud, et üürnik peab maksma „kogu“ arve. Tartu maakohus luges sellise kokkuleppe tühiseks VÕS §-le 275 tuginedes, leides, et remondifond ei ole eluruumi kasutamisega seotud makse. Eestis on tavapärane, et korteriühistud esitavad kõik kulud koos ühel arvel. On üsna tavaline, et allkirjastatakse lihtne kokkulepe, et kõik kõrvalkulud tasub üürnik ja sellega asi piirdub.¹⁵⁷

Ebamääraseks võib pidada ka järgmist kokkulepet. Näiteks kohustus üürnik 2010. aasta Harju maakohu asjas nr 2-08-66683 toodud materjalidele lisaks üürile tasuma tema poolt tarbitud sooja ja külma vee eest vastavalt kehtestatud tariifidele ja arvestite näitudele teenust pakkuva või seda vahendava isiku poolt esitatud arvete alusel kõikide teenuste eest, mis on esitatud teenuseid osutava haldusfirma igakuisel arvel 10. kuupäevaks.¹⁵⁸ Kohus tugines otsuse tegemisel poolte vahelisele praktikale ja lepingupoolte käitumisele, millest tulenevalt tasus üürnik mõõdetavate teenuste eest - prügivedu, vesi- ja kanalisatsioon, tarbijatasu, vee soojendamise ja üldelekter. Haldus- ja hoolduskulu, remonditööd, fonolukk ja küte üürniku

¹⁵⁶ TMK 25.04.2016, 2-15-103587, p 14,15.

¹⁵⁷ K. Paal on arvamisel, et selline kokkulepe on ohtlik - Vt K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses (viide 43), lk 113.

¹⁵⁸ HMK 28.10.2010, 2-08-66683, kohtuotsuse põhjendused p 8.

poolt tasumisele ei kuulunud.¹⁵⁹ Antud juhul on lahend selles osas õiguspärane, mis puudutab remonditöid, kuid kohus oleks pidanud iga kõrvalkulu eraldi hindama VÕS § 292 lg 1 mõttes.

Kõrvalkulude kokkuleppe mittekorrektsest sõnastust ilmestab ka järgmine lahend. Üürnik esitas 2013. ndal aastal kaebuse Tallinna Üürikomisjoni, milles ta nõuab tagasi enammakstud summat majandamiskulude, muuhulgas remondifondi tehtud maksete eest. Avaldaja toob ühe põhjendusena ka, et tema toonane haridus ja elukogemus ei võimaldanud tal esitada täiendavaid küsimusi ei üürileandjale ega tema maaklerile ning ta ei teadnud oma õigusest nõuda üürileandjalt teavet üüriobjekti varasema üüri ja kõrvalkulude suuruse kohta.¹⁶⁰ Lepingu järgi kohustus üürnik tasuma üürileandjale lisaks üürimaksetele igakuiselt kõrvalkulud vastavalt arvetel näidatud maksetähtpäevadeks. Alapunktina oli sätestatud, et eluruumi kommunaalteenuste igakuine arve tuleb tasuda korteriühistule täies ulatuses.¹⁶¹ Korteriühistult üürileandjale ja temalt omakorda üürnikule edastatud arved olid jaotatud kahte ossa: esimene osa kandis nimetust „kommunaalmaksed“, mis sisaldas prügivedu, soojust, üldelektrit, vee ja selle soojendamise ja kanalisatsiooniga seotud kulusid; teine osa kandis nimetust „majandamiskulud“, mis sisaldas haldustasu, hoolduskulu, juhatuse liikme tasustamist, remondifondi. Üürnik oli seisukohal, et tal ei ole nn majandamiskulude maksmise kohustust. Komisjon selgitas otsuses eraldi kõiki kululiike ja sedastab, et remondifondi kogutakse üldjuhul raha eesmärgiga hoida eluruumi elamiseks sobivas seisundis, mis on tulenevalt VÕS § 276 lg-st 1 üürileandja ülesanne. Võlaõiguseaduse § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste osas seadusega sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Seega, isegi kui oli kokku lepitud, et üürnik maksab korteriühistu arve täies mahus, ei pea ta maksma remondifondi, sest see ei ole eluruumi üürimisega seotud teenus.¹⁶²

Seoses sellega, et üüri kokkulepped olid koostatud puudulikult või valesti on kahes maakohtu kohtuasjas menetluse kestel hageja kostja kasuks nõutavatest kuludest remondifondi kulud välja arvutanud.¹⁶³ Ühes nendest lahendis oli üürnikul kohustus tasuda kõik lepingu objektiga seotud kõrvalkulud, kuid üürnik ei olnud kohustatud tasuma neid kulusid, mis ei ole seotud

¹⁵⁹ Samas, p 21.

¹⁶⁰ Tallinna Üürikomisjon 30.09.2013, üüri vaidlusasi nr 11-1/63/13 avalduse asjaolud ja nõue.

¹⁶¹ Samas, otsuse põhjendused.

¹⁶² Samas.

¹⁶³ HMK 11.03.2016, 2-15-12587; PMK 14.10.2016, 2-14-52554.

asja kasutamisega.¹⁶⁴ Selline lepingu sõnastus on autori hinnangul sobiv, kui kokkuleppe pooled teadlikud kõikide kõrvalkulude olemusest VÕS § 292 lg 1 mõttes. Töö autor soovib siiski määratleda täpselt iga kulu kohta, kelle kanda vastav kululiik jääb. Näiteks Saksa õiguses on kõrvalkulude suhtes kokku leppimisel nõutud vähemalt BetrKV-le viitamine ning muude kõrvalkulude suhtes, mida BetrKV ei sisalda on nõutud veel eraldi selged kokkulepped.¹⁶⁵

3.3.2. Kohtupraktika ebamäärasus ja vastuolulisus kõrvalkulude määratlemisel

Probleemiks võib pidada ka seda, kui kohus on jätnud seisukoha võtmata, kas remondifondi maksed kuuluvad kõrvalkulude hulka VÕS § 292 lg 1 mõttes või mitte. Näiteks ühes maakohtu 2016. aasta kohtuasjas olid pooled üürilepingus kokku leppinud, et üürile lisanduvad kõrvalkulud s.o tasu üürileandja ja kolmandate isikute teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega ehk maksed vastavalt korteriühistu poolt esitatud arvetele, sealhugast maja renoveerimine ja remonditasu.¹⁶⁶ Antud asjas üürnik ei ilmunud viimasele istungile ning eelnevalt oli ta võlgnevust tunnistanud ja kogu üürileandja nõue mõisteti välja, sealhulgas remonditasu ja maja renoveerimine.¹⁶⁷ Autori hinnangul saab selline lahendus tulla vaid sellest, et üürnik ei tea oma õigusi ning ei oska vastu vaielda. Sarnasele lahendini on jõudnud Harju maakohus poolt 2014. aastal, milles üürnik ja üürileandja leppisid lepingus kokku järgmises: „Samuti tasub üürnik kõik korteriühistu remondifondi ja korteriomandi haldamise kulud vastavalt korteriühistu poolt esitatud arvele.“ Pooled vaidlesid küll aegumise üle ning kohus leidis, et nõue ei olnud aegunud ja rahuldast üürileandja nõude, milles muuhulgas sisaldasid maksed ka korteriühistu remondifondi.¹⁶⁸

Ainus Riigikohtuni jõudnud remondifondi küsimust puudutav vaidlus on, milles kohus saadab apellatsiooni tagasi ringkonnakohtusse uuesti menetlusse võtmiseks, kuna maakohus ei ole võtnud seisukohta, kas üürnikul oli kohustus tasuda remondifondi või mitte.¹⁶⁹ Riigikohus

¹⁶⁴ HMK 11.03.2016, 2-15-12587, hageja nõue ja asjaolud.

¹⁶⁵ V. Emmerich, C. Rolfs, B. Weitenmeyer. Mietrecht. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz Neuauflage, 2011, lk 763.

¹⁶⁶ HMK 16.12.2016, 2-16-3855, p 10.

¹⁶⁷ HMK 26.09.2014, 2-12-8670.

¹⁶⁸ Samas, otsuse p-d 12-16.

¹⁶⁹ RKTK 3-2-1-119-11.

sedastas, et: „Ringkonnakohus ei võinud asjas jätta kostja apellatsioonkaebust TsMS¹⁷⁰ § 637 lg 21 alusel menetlusse võtmata, kuna maakohus rikkus kostjalt kõrvalkuludena maamaksu, remondifondi ja amortisatsiooni makseid välja mõistes selgelt menetlusõiguse norme, jättes võtmata seisukoha kostja esitatud vastuväidete kohta, ning see võis kaasa tuua ebaõige lahendi.“¹⁷¹ Eelnimetatu puhul on tõsiasi, et ka eelpool nimetatud lahendid, mis on lõppenud tagaseljaotsusega (sisaldasid remondifondi maksed) ning lahendid, milles kohus ühel või teisel põhjusel (aegumine, kohtusse mitteilmumine) nõuab remondifondi kulud välja, võisid maakohtute poolt kaasa tuua ebaõiged lahendid.

Autor on eelpool analüüsinud erinevate kohtuastmete lahendeid ja ühte üürikomisjoni otsust, millistes kohus on jättnud seisukoha võtmata. Kuid täiesti erinevalt on mitmes otsuses tõlgendanud remondifondi küsimust Tallinna Üürikomisjon. Näitena on üürikomisjon on väljendanud 2016. aastal seisukohta, et üürniku nõuded remondifondi maksete tagastamiseks tuleb jätta rahuldamata, sest üürnik on oma käitumisega näidanud nõustumust korteriühistu arvete täies mahus maksmisega.¹⁷² Viidates seejuures VÕS §-e 9, mille kohaselt sõlmitakse leping pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste teel, kui on piisavalt selge, et lepingupoolel on saavutanud kokkuleppe. Põhjendades seda ka VÕS §-ga 20, mis sätestab, et nõustumus on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping.¹⁷³ Kuigi üürnik on oma avalduses põhjendanud, et korteriühistu arvete alusel enammakstud summad remondifondi, kindlustuse, maamaksu ja laenuintresside näol ei ole seotud üüritud asjaga, vaid need on omandiga seotud kulud.¹⁷⁴ Üürikomisjon jätab üürniku põhjendused tähelepanuta ja põhjendab, et kogu arvete ära maksmisest sai lugeda välja nõustumust. Lisaks selgitas üürnik, et lepingu sõlmimisel ei saanudki ta täpselt aru, mida ta maksuma peab, kuna lepingus oli lakooniliselt „üürnik peab tasuma kommunaalkulud“. ¹⁷⁵ Üürikomisjon täpsustab, et võib eeldada, et üldjuhul kogutakse remondifondi raha elamu või eluruumi elamiseks sobivas seisundis hoidmise eesmärgil aga et, korteriühistu arvetele igakuise maksena märgitud remondifondi maksed ei olnud üürnikule teadmata ega üllatus. Komisjon põhjendab, et üürnik on aastate jooksul kõik ära maksnud, ning et seadus kohustub toimima õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel heas usus ja et

¹⁷⁰ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197. RT I, 04.07.2017, 31.

¹⁷¹ RKTK 3-2-1-119-11, kolleegiumi seisukoht p 11.

¹⁷² Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/1/16, 26.02.2016., komisjoni seisukoht üürniku nõuetes.

¹⁷³ Samas.

¹⁷⁴ Samas, üürniku avalduse asjaolud ja nõue.

¹⁷⁵ Samas.

õigusi ei ole lubatud teostada selliselt, et selle eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule (TsÜS § 138).¹⁷⁶

Sarnaselt eelmise lahendiga leiab üürikomisjon ka järgnevas lahendis, et üürilepinguga on sõnaselgelt märgitud, et üürnik tasub lisaks üürile muuhulgas ka remondifondi ja kindlustuse kulud. Üürikomisjon toetub VÕS §-dele 6 ja 7, millised kohustavad võlasuhte pooli käituma teineteise suhtes hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt. Komisjoni hinnangul ei ole eelnimetatud põhimõtetega kooskõlas, kui üürnik lepib lepingus kokku kulude tasumises, mille kohta ta teab, et ta neid tasuma ei pea, neid siiski tasub ja ei osunda lepingu kestvuse ajal kordagi üürileandjale, et ta ei ole mõnede kulude tasumisega nõus ning esitab vastuväite ja nõude need kulud võlaga tasaarveldada alles üürikomisjoni istungil.¹⁷⁷ Eeltoodust tulenevalt jätab komisjon üürniku nõude remondifondi maksete üürniku võlast mahaarvamiseks rahuldamata.

Samuti järgnevas üürikomisjoni lahendis põhjendas avaldaja remondifondi nõuet nii, et sai umbes nädal pärast lepingu lõppemist ja korteri üleandmist tuttava käest teada, et tal on õigus nõuda tagasi remondifondi maksed.¹⁷⁸ Komisjon lähtus oma hinnangul sellest, et avaldaja maksis vaatamata sellele, et kahtles remondiraha tasumise kohustuses. Komisjon sedastas ka, et avaldaja käitumist võib hinnata teise lepingu poole suhtes pahatahtlikuks ja hea usu põhimõttele mittevastavaks.¹⁷⁹ Komisjon lähtub seisukohast, et nii TsÜS¹⁸⁰ kui VÕS sätestavad õiguse üldpõhimõttena lepingu poolte üldise kohustuse käituda üksteise suhtes heauskselt ehk teostada oma õigusi ja täita kohustusi heas usus. Lepinguga poole käitumine hea usu põhimõttest lähtuvalt tähendab teostada oma õigusi viisil, mis ei tekita kahju teisele lepingu poolele. Oma õigusi tuleb teostada ja kohustustesse tuleb suhtuda ausalt ja teise poole huve arvestavalt.¹⁸¹

Arvestades eelnevaid Tallinna Üürikomisjoni otsuseid, on autor arvamisel, et ei ole õiguspärane nimetatud vaidlustes toetuda VÕS §-dele 6, 7, 9 ja 20. Eelkõige on tegemist on teoreetilise probleemiga. Komisjon on valessti jätnud hindamata, kas vaidlusalune kulu on kõrvalkulu VÕS § 292 mõttes või mitte. Hinnata tuleks, kas kõnesolev kulu on asjaga

¹⁷⁶ Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/1/16, 26.02.2016, üürikomisjoni seisukoht üürniku nõuetes.

¹⁷⁷ Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/57/13, 14.11.2013, üürikomisjoni otsuse põhjendused.

¹⁷⁸ Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/76/16, 29.09.2016.

¹⁷⁹ Samas, komisjoni seisukoht.

¹⁸⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seadus (edaspidi TsÜS). RT I 2002, 35, 216. RT I, 20.04.2017, 21.

¹⁸¹ Samas.

kasutamisega seotud teenus või asja omamisega seotud kohustus. Hea usu ja teist põhimõtete kohaldamine peaks olema teisene vahend tõlgendamisel.

Alapeatüki kokkuvõtteks saab öelda, et 16-st remondifondi puudutavast kohtulahendist 6-l juhul ehk 37,5%, tegi kohus kehtiva seaduse järgi õiguspärase otsuse ning leidis, et remondifond ei ole kõrvalkulu VÕS § 292 lg 1 mõttes. Kahel juhul lahendati asi tagaseljaotsusega. Ülejäänud juhtude ehk 8 lahendi so 50% sisulistest maakohtu lahendite õiguspärasuses julgeb autor kahelda.

Üllatav on see, et 200 kõrvalkulusid analüüsitud lahenditest, mis on tehtud aastatel 2010 kuni 2018, vaid 16 puudutasid remondifondi maksete teemat sisuliselt. See on ainult 8%. Siinkohal on oluline lisada, et enamus lahendite nõue jääb lihtmenetluse raamidesse st alla 4000 euro, seega võib oletada, et pooled ei ole huvitatud lahendite edasikaebamisest, sest menetluskulud võivad ületada asjast saadaoleva tulu. Lisaks arvestades Eesti praegust üürituru situatsiooni, kus valdav osa arveldusest käib sularaha teel, võib ka seda pidada üheks põhjuseks, miks üürnikud ei pöördu oma õiguste kaitseks kohtu poole, sest nad ei suuda tõendada juba tehtud makseid. Sularahaga maksmist esines ka eelpool analüüsitud lahendites.

Enim esinenud probleemideks praktikas võib lugeda eelneva analüüsi puhul kõrvalkulude kokkuleppe puudulikkust formuleerimist, kohtute poolt teatud kululiikidele õigusliku hinnangu mitteandmist.

Lisaks selgub lahendite analüüsist, et inimeste teadlikkust remondifondi küsimuses tuleb tõsta. Kahetsusväärseks teeb asjaolu, et üürikomisjoni otsused on vastuolus kehtiva seadusega ning suure osa maakohtute lahendite tulemist on küsitav.

K. Urgas on 2013. aastal tehtud magistritöös analüüsinud ka kohtupraktikat kõrvalkulude kohta aastatel 2007 kuni 2012 tehtud maa-, ringkonna- ja Riigikohtu lahendeid ja leidnud, et kohus on mitmes lahendis jõudnud järeldusele, et üürnikul oli kohutus tasuda kõrvalkulude eest kuigi vastav kokkuleppe puudus.¹⁸² Siinjuures on märgata edasiminekut käesoleva töö jaoks analüüsitud lahendite põhjal (ajavahemik aastad 2010 kuni 2018) saab väita, et kokkuleppe puudumist kõrvalkulude osas autor ei täheldanud, vaid probleem on liikunud edasi. Kokkulepped on olemas, kuid formuleeritud valesti või puudulikult ning sealt edasi tuleb VÕS § 292 lg 1 õigusliku sisu küsimus.

¹⁸² K.Urgas (viide 15), lk 43.

4. Remondiga seotud maksete kandmine üürniku poolt

Käesoleva töö raames on kohane analüüsida, kas on seaduslikke võimalusi, kuidas üürileandja ei peaks kandma remondiga seotud kulusid. Järgnevalt uurib töö autor, remondifondi maksete kandmist üürniku poolt ja selle seaduslikkust. Samuti, kas on võimalik, et üürnik tasub remondikulude eest kolmanda isikuna või loetakse remondi kulud üüri sisse.

4.1. Remondifondi maksed

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS)¹⁸³ § 35 lg 2 p 1 kohaselt kuulub tavapärase valitsemise hulka kaasomandi eseme remont ja korrashoid, mille üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid (KrtS § 35 lg 1). Selleks võib moodustada kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi (KrtS § 35 lg 2 p 5).

Et saada teada, kas remondifondi maksed lugeda kõrvalkuluks, mida peab tasuma üürnik, tuleb hinnata, kas remondifondi vahendite kogumine on asjaga seotud teenus VÕS § 292 lg 1 mõttes või asja korrashoidmine VÕS § 276 lg 1 järgi.

K. Paal on leidnud, et remondifondi arvelt hoitakse maja korras ja kuna korrashoiukohustus lasub eluruumi üürilepingu puhul VÕS §-dest 276 ja 280 tulenevalt üürileandjal, tuleb VÕS §-st 275 tulenevalt lugeda sellest kõrvalekalduv kokkulepe tühiseks.¹⁸⁴ K. Sein ja K. Saarmann'i hinnangul, remondifondi maksed ei ole eluruumi kasutamisega seotud teenus ning need maksed on üürileandja korrashoiukohustuse osa.¹⁸⁵ Kohtupraktikas on samuti asutud seisukohale, et sissemaksed remondifondi on kulud, mida peab kandma eluruumi üürileandja seoses kohustusega osaleda kaasomandi valitsemisel ja korrashoiul,¹⁸⁶ mistõttu ei saa sissemaksed lugeda üüritud eluruumiga seotud kuluks, mida peab kandma üürileandja.¹⁸⁷

¹⁸³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. RT I, 13.03.2014, 3. RT I, 09.05.2017, 15.

¹⁸⁴ K. Paal (viide 43), lk 112, p 4.3.

¹⁸⁵ K. Sein, K. Saarmann (viide 14), p 4.3.

¹⁸⁶ TMK 25.04.2016, 2-15-103587, p 14,15; TMK 12.12. 2016, 2-15-127861; HMK 14.12.2011, 2-10-43785; PMK 30.05.2012, 2-11-306851; HMK 16.08.2013, 2-12-50732; TlnRnk 17.09.2012, 2-12-50732.

¹⁸⁷ TMK 12.12.2016, 2-15-127861.

Remondifondi sisuliselt puudutavatest 16-st lahendist¹⁸⁸ 6 juhul on kohus leidnud, et maksed remondifondi eest ei ole eluruumi kasutamisega seotud maksed VÕS § 292 lg 1 mõttes.¹⁸⁹ Sissemaksed remondifondi on sihtotstarbelised, st eesmärgiga koguda raha elamu remondiks või parendamiseks ja ei ole samuti üüriks osutatavad teenused.¹⁹⁰ Eelnimetatud seisukohta on kinnitanud ka ringkonnakohus, keeldudes eelnimetatud lahendi apellatsioonkaebust menetlusse võtmast.¹⁹¹ Kohus on põhjendanud, et kokkuleppe alusel üüriks poolt remondikulude kandmine kaldub kõrvale seaduses sätestatud üüriks kahjuks, sest asja korrashoiu kohustus lasub üüriksandjal VÕS § 276 lg 1 järgi. Seega on kohtu hinnangul poolte kokkuleppe osas, mille järgi tuleb kõrvalkuluna kostjal tasuda remondi eest VÕS § 275 järgi tühine ega oma selles osa õiguslikku tagajärge TsÜS § 84 lg 1 kohaselt.¹⁹²

Samasugusel seisukohal on olnud Tallinna Üürikomisjon 2012. aasta otsuses, nõustudes üüriksandjaga, et tulenevalt seadusest ei pea üüriks maksma remondifondi makseid, mistõttu üüriksandja peab enammakstud summad üüriksandjale tagastama.¹⁹³ Komisjon põhjendab samas asjas, et VÕS § 276 lg 1 järgi on eluruumi üüriksandja kohustus hoida üüritud eluruum elamiseks sobivas seisundis kogu lepingu kehtivuse ajal. Komisjon lisab, et kohustus hoida eluruum elamiseks sobivas seisundis, sisaldab endas ka kohustust kanda sellega seotud regulaarsed rahalised kohustused, nagu näiteks maksed elamu remondifondi. Kuna remondifondi kogutakse raha üldjuhul eesmärgiga parandada elamu seisukorda või hoida seda elamiseks sobivas seisundis, peab need summad maksma üüriksandja.¹⁹⁴

Teiselt poolt on võimalik argumenteerida, et korteri remondiga seotud kulutusi peab kandma ka üüriks ja see ei ole vältimatult seotud omaniku kohustustega. Näiteks 2%-lise amortisatsiooni puhul aastas tähendaks, et remondifondi makse peaks heaperemeheliku majandamise korral olema igakuiseks ca 2 eur/m² kohta. Seega ei saa ka öelda, et tavapärased

¹⁸⁸ 16-st lahendist 2 juhul remondifondi makseid sisuliselt puudutavast lahendist lahendatud lahendati tagaseljaotsusega. Oluline siinjuures on, et mõlema lahendi puhul on kohtuasja materjalidest selgesti näha, et üüriksandjalt sissenõudmisele kuulusid poolte kokkuleppe alusel remondifond ja muuhulgas jooksev remont, vt TMK 28.11.2011, 2-11-41500; VMK 30.11.2011, 2-11-6177.

¹⁸⁹ TMK 25.04.2016, 2-15-103587, p 14,15; TMK 12.12. 2016, 2-15-127861; HMK 14.12. 2011, 2-10-43785; PMK 30.05.2012, 2-11-306851; HMK 16.08.2013, 2-12-50732; TlnRnk 17.09.2012, 2-12-50732;

¹⁹⁰ TMK 12.12.2016, 2-15-127861, kohtu põhjendused.

¹⁹¹ TrtRnK 29.03.2017 määrus nr 2-15-127861.

¹⁹² HMK 16.08.2013, 2-12-50732, kohtu põhjendused.

¹⁹³ Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/203/11, 04.05.2012, üürikomisjoni otsuse põhjendused.

¹⁹⁴ Samas.

0,3–0,7 eur/m² suurused maksed oleks kuidagi üürnikku kahjustavad.¹⁹⁵ Seisukohaga on võimalik nõustuda põhjusel, et lisaks konkreetse eluruumi korrashoiule vajavad korrashoidu ka üldises kasutuses olevad ruumid, mida kasutab ka üürnik. Lisaks räägib üürnikule korrashoiukohustuse soovituslikkusest asjaolu, et tõenäoliselt suhtuks üürnik üüriesemesse hoolikamalt. On ka üürniku huvi, et hoone katus, milles ta elab, ei laseks vett läbi. Hoone ja eluruumi eest on vaja hoolitseda pidevalt, mitte ainult enne ja pärast ruumi üürileandmist, vaid ka üürimise kestel.

Leiab kinnitust hüpotees, et Eesti õiguses remondifondi kulud ei ole kõrvalkulud VÕS § 292 lg 1 mõttes, vaid on üürileandjal asja korrashoidmisest tulenev kohustus. Elamu remondi ja korteriühistu hallatavate renoveerimise fondi maksete eest vastutab üürileandja ning neid ei saa lasta tasuda üürnikul.¹⁹⁶ Üürniku kahjuks renoveerimise fondi maksete osas kokkuleppimine on tühine VÕS § 275 mõttes.

Autor on seisukohal, et kui remondifondi kulude kandmise kohustus on selgelt lepingus määratletud, võib seda üürnikule üle kanda ning see ei ole üürnikku liigselt kahjustav. Eelduseks oleks see, et üür on läbinähtav ja seetõttu võiks lubada üürniku kanda jätta remondikuluseid remondifondimaksete näol. Samuti tuleks piirata makseid remondifondi teatud summaga, mis võiks olla määratletud protsendina aastastest kuludest, samuti peaks kokkulepe olema kirjalikus vormis.

Sarnasel arvamusel on A. Hussar, leides, et oluline on remondikohustuse ülekandmisel üürnikule vähendada üürisummat ja see olgu näha juba eelläbirääkimistel ja pakkumises. Näha peaksid olema „netoüür“ + „kõrvalkulud“ ja „brutoüür“, siis ei ole praktikas üürnikul probleemi valiku tegemisel. Selline suurem lepinguvabaduse andmine võib turule tuua nii mõnegi eluruumi, mille remontimiseks omanikul endal motivatsioon ja vahendid puuduvad.¹⁹⁷ Selline seisukoht peaks kohalduma ka remondifondi suhtes. Lisaks on autor arvamisel, et selge kulude esitamine on vähem koormav kulude arvutamisel, sest kui remont on arvatud üüri sisse ja muud kõrvalkulud eraldi, on kogu üür selgemini arusaadav. Samuti aitaks üürimaksete läbinähtavusele juurde see, et juba üürikuulutuses välja tuua remondifondi kulud kuu lõikes üürnikule, mida praktikas Saksamaal kasutatakse.

¹⁹⁵ Postimees. Kinnisvaraeksperti vastulause: remondifond on üürikorteri kasutamisega seotud kulu. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://kodustiil.postimees.ee/4008837/kinnisvaraeksperti-vastulause-remondifond-on-uurikorteri-kasutamisega-seotud-kulu>, (16.03.2018).

¹⁹⁶ A. Hussar. National Report of Estonia (viide 4), lk 132; vt ka Vt ka samas tabel lk 133.

¹⁹⁷ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõigulik analüüs (viide 13), lk 21.

Kohtupraktika ja üürikomisjoni praktika uurimisel selgus, et õiguspäraseid lahendeid remondifondi küsimuses on alla poole sisulistest lahenditest ning ülejäänud lahendid on vastuolulised või mittetäielikud. Lisaks selgus kohtupraktikast, et kokkuleppeid kõrvalkulude suhtes sõlmitakse, kuid need on liiga üldsõnalised, täpsustamata või lausa seadusega vastuolus. Kõrvalkulude osas kõikehõlmav täpsustamata kokkulepe on liiga määramatu ja seega võib kergesti olla VÕS § 275 mõttes tühine. Sagedasti esineb kokkuleppeid, kus üürnik kohustus maksma kõik võimalikud kõrvalkulud, lisaks ka tulevikus tekkivad kulud. Selged vastuolud olid maakohtu ja üürikomisjoni lahendites, kus üürikomisjoni lahendid läksid otseselt seadusega vastuollu, kuna komisjon põhjendas oma otsustes VÕS §-dele 6, 7, 9 ja 20, selle asemel, et tuvastada kas konkreetne, antud juhul remonti puudutav kulu kuulub kõrvalkulu hulka VÕS 292 lg 1 mõttes või mitte. Üürikomisjon tõlgendamata jätnud erinormi ja kohaldanud ainult üldnorme ning seega jõudnud valele seisukohale.

Probleemina ilmnes ka, et kohus on jätnud seisukoha võtmata, kas remondifondi maksed on asjaga kasutamisega seotud teenus või asja omamisega seotud kohustus. On tavaline, et ilma asjaolusid selgitamata nõuab kohus välja kõik kulud, mille eest üürnik võlgu on jäänud, k.a amortisatsioon, remondifond, kindlustus jne.

4.2. Remondifondiga seotud maksete eest tasumine üürniku kui kolmanda isiku poolt

Laenu osamaksete puhul on põhimõtteliselt võimalik, et eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku, et üüritasu tuleb üürniku poolt maksta pangale üürileandja kohustuse täitmisena VÕS § 78 mõttes. K. Paal on arvamisel, et selline üürilepingu kokkulepe oleks VÕS §-st 275 tulenevalt ilmselt lubatud.¹⁹⁸ Kas analoogiat kasutades on võimalik kokku leppida remondifondi maksete suhtes, nii et üürnik täidab üürileandja kohustust korteriühistu ees?

Remondikulude suhtes on VÕS kommentaarides öeldud, et kui eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku, et remondikulud kannab üürnik, siis on selline kokkulepe seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalkalduv. Asja korrashoiukohustus lasub üürileandjal ja kirjeldatud kokkulepe, millega pandaks korrashoiukohustuse finantseerimine eluruumi üürnikule, muudaks seaduses sätestatud üürniku ja üürileandja kohustuste vahekorda üürniku kahjuks.¹⁹⁹

¹⁹⁸ K. Paal (viide 43), lk 112, p 4.3.

¹⁹⁹ Varul, P. jt (koost) (viide 19), lk 195-196, p 3.2.

Seega kuna remondifondi vahendite kogumine on üürileandja kohustus, siis on ka kolmanda isiku kohustusena nende maksete maksmine üürileandja eest üürniku kahjuks kõrvalekalduv ning seega ei ole autori arvates kehtiva õiguse alusel lubatav. Küll aga võiks kolmanda isikuna täitmine olla lubatav seaduse muudatuse valguses, kui pooltele antakse võimalus remondikohustuse jaotamises.

Eesti Omanike Keskliidu kodulehel on avaldatud arvamust, et lahenduseks võiks üürilepingus kokku leppida näiteks, et üürnik võtab kohustuse maksta kõik kommunaalarveread ning üürileandja teeb järeleandmise ja langetab orienteeruva kuumakse võrra kuuüüri. Juhul, kui üürnik nõuaks näiteks ühe kultureana tasutud remondifondi makseid ikkagi tagasi, olenemata sellest, et selle kandmine on poolte vahel lepingus juba fikseeritud, saaks ka üürileandja küsida tagasi nimetatud maksete võrra soodsamaks tehtud kuuüüri. Viimasel juhul kaotaks rahalises mõttes üürnik.²⁰⁰ Selline kokkulepe iseenesest tühine ei oleks, sest VÕS § 275 ei kohalduks, kui just üür ei ole ülemäärselt suur²⁰¹.

Ringkonnakohtusse on jõudnud vaidlus, milles üürnik palus üürileandjalt tagasi nõuda remondifondi tehtud sissemaksed. Kohus leiab üürniku väite, mille kohaselt ei ole remondifondimakse kõrvalkulu VÕS § 292 lg 1 mõttes, olevat asjakohane ning möönab, et üürilepingu punkt võib olla VÕS § 275 järgi osaliselt (remondifondimaksete tasumise kohustuse osas) tühine. Kohus möönab, et arvestades siiski asjaoluga, et üürnikuga sõlmitud üürilepingus ei olnud üürileandjaks üks ja sama isik, ei rahuldanud kohus üürniku nõuet. Kuna võis olla võimalus, et tasutud remondifondimaksed olid üüri osaks ning üürilepingu sõlminud poolte kokkuleppe sisuks oli ka kohustuse täitmine kolmanda isiku poolt (üürnik kohustus tasuma üüri osana remondifondimaksed korteriühistule üürileandja eest).²⁰² Nimetatud lahendiga nendib kohus, et remondifondi makseid on võimalik nõuda kokkuleppe alusel üüri osana või ka kohustuse täitmisena kolmanda isiku poolt.

Autor on seisukohale, et kuigi VÕS § 78 seda võimaldaks, ei ole põhjendatud remondifondimaksete kokku leppimine nii, et need on täidetakse kolmanda isiku poolt ehk üürniku poolt, sest läheb vastuollu remondifondi maksete kohustuse tasumise iseloomuga, kuna oma olemusest tulenevalt on tegemist üürileandja kohustusega asja remontida ja

²⁰⁰ M. Vahter. Eesti Omanike Keskliit. Delfi: Seadust tundvad üürnikud nõuavad osa kommunaalmakseid tagasi. 08.09.2016. Arvutivõrgus: https://www.omanikud.ee/heateada/article_id-2682, (20.04.2018).

²⁰¹ K. Paal (viide 43), lk 57, p 4.2.

²⁰² TlnRnK 2-10-43785, esimese astme kohtu otsus lk 5.

remondifondi maksed ei ole otseselt seotud asja kasutamisega otseselt, kuigi võivad seda olla kaudse tõlgenduse läbi. Samas kui lubada tuleviks remondikohustuse jaotuse vabamaid kokkuleppeid, langeb ära ka vajadus täita remondimakseid kolmanda isiku eest.

4.3. Üüriesemeks oleva eluruumi remont ja maksed remondifondi Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses – kas üürniku või üürileandja kohustus

Käesolevas alapeatükis analüüsib autor, kuidas on reguleeritud remont ja maksed remondifondi Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses. Eelkõige uuritakse, kelle kohustuseks on eelimetatud võrdlusriikides eluruumi parendamine. Analüüsi tulemusel soovib töö autor leida kinnitust hüpoteesile, et Saksa, Austria, Šveitsi üürilepingu kõrvalkulud puudutav regulatsioon on täpsem ning annab pooltele suurema lepinguvabaduse. Lisaks püüab autor leida lahendusi võrdlusriikide regulatsioonile toetudes, kuidas nimetatud riikide eeskujul oleks võimalik muuta efektiivsemaks võlaõiguses sätestatud üürilepingu kõrvalkulude regulatsiooni.

4.3.1. Saksa õigus

Nagu autor juba eelnevalt leidis, on üürieseme korrasoiukohustus Saksa õiguses sarnaselt Eesti õigusele üürileandjal, olgu selleks siis asja vaja hooldada, remontida või kahjusid likvideerida. Üürieseme hooldus või seisukorras hoidmine on Saksa õiguses üks peamisi üürileandja kohustusi.²⁰³ Saksa õiguses on vastavalt BetrKV §-le 2 kõik kokku lepitavad kõrvalkulud ammendavalt loetletud. Nimetatud määruuses loetletud kulude osas saavad üürnik ja üürileandja kokku leppida, kumb osapool kulud kannab. Saksa õiguses ei tohi poolte vahel üürniku kahjuks kokku leppida remondi kulude kandmises üürniku kahjuks²⁰⁴, v.a kui see pole mõne hoolduskulu osa vastavalt BetrKV §-le 2. Üürilepingu sõlmimisel soovitatakse eraldi välja tuua hooldus- ja remondikulud, et vältida hiljem vaidlusi kohustuste mahu ja sisu

²⁰³ M. Häublein. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (viide 48), § 535 Rn. 101-103.

²⁰⁴ V. Emmerich, C. Rolfs, B. Weitenmeyer. Mietrecht (viide 165), lk 759.

üle.²⁰⁵ Samuti vajab Saksa õiguses kommunaalkulude jaotamine konkreetset ja selgesõnalist kokkulepet.²⁰⁶

Küll aga on Saksa õiguse kohaselt lubatud pisiremondi kohustuse ülekandmine üürnikule. Eelkõige on pisiremondi kohustus piiritletud summaga, näiteks aastas tohivad pisiremondi kulud ulatuda 153-200 euron.

Saksa õigus jätab võimaluse pooltevaheliseks kokkuleppeks, ka tüüptingimustes - ja selline kokkulepe on tavaline – mille kohaselt kohustub üürnik kandma teatud osa väiksemate hooldustööde kuludest (nn pisipuudused) ning teostama (sanitaar)remonti, et kõrvaldada tavalise kasutamisega seotud kulumine ja kahjustus.²⁰⁷ *Schönheitsreparaturen*²⁰⁸ hõlmab nt tapetseerimist, lagede või seinte värvimist või valgendamist, põrandate, radiaatorite ja torude, siseuste, aktende ja välisukse sisekülje värvimist.²⁰⁹

Saksamaal nii nagu Eestiski on korteriühistu remondifondi kulude suurus ja see, milliseid töid kogutud vahenditest tehakse, tavaliselt määratud korteriomanike vahelise konsensuse alusel. Saksamaa praktika kohaselt ongi trend, et uuemate elamute puhul maksavad üürnikud ka remondifondi. Kuid see, kui palju sellest on üürniku kulu, on väga täpselt määratletud, ning kui üürnik on sunnitud kulutama kasvõi sendi rohkem, on nimetatud kokkulepe tühine. Juhul kui remondifondi maksete kohustus on siiski üürnikule kokkuleppe alusel jäetud, võib üürnik võib nende hüvitamist nõuda tagasiulatuvalt 30 aastat.

Leiab viiteid ka sellele, et ikka ja jälle on üüri arvetele lisatud kulusid, mida ei tohi üürnikule üle kanda, nt sageli ongi need remondikulud. Seda on tehtud ka siis, kui nt eelmisel aastal üürnik on esitanud kaebuse, et ta ei pea nimetatud kulu kandma.²¹⁰

²⁰⁵ G, Dorf. Vertrauen ist gut, Kontrolle besser – Die alljährliche Betriebskostenabrechnung. Auslese 7/2011. Arvutivõrgus: <http://www.anwalt-guntramsdorf.at/recht-praktisch/vertrauen-ist-gut-kontrolle-besser/>, (19.09.2017).

²⁰⁶ J. Cornelius, J. Rzeznik. National Report of Germany (viide 51), lk 137.

²⁰⁷ cosmetic repairs (*Schönheitsreparaturen*) carry out ((section 28 (III 1, IV 1) of the II. Regulation on Housing Costs Calculation (II. BV)).

²⁰⁸ *Kosmeetiline remont* – autori tõlge

²⁰⁹ J. Cornelius, J. Rzeznik. National Report of Germany (viide 51), lk 137, p 98.

²¹⁰ Bauen, Wohnen und Energie. Kättesaadav arvutivõrgus:

<https://www.konsument.at/cs/util/getDownload.jsp?param=%7BAES%7DFEA1A2D1638209745F7DF239B0287DC4A6462EE6DBC99A38590491D89C948C64712E5AE6AFFDEA24639DBE21539E76AAF2480D039BF197BABEC85CE13C26CA145A935172B0E28EB3FC399C23FA69BBD7910E0FD0953610171E345C74395CC5A>, lk 120 (22.03.2018).

Eelduslikult võibki üürniku kohustusena kokku leppida üksnes remonditööd, millega ka eriteadmisteta isik saaks hakkama. Lisaks sanitaarremondi teostamise (või vastavate kulude kandmise) kohustusele lepitakse sageli kokku ka selles, et üürniku kanda jäävad väiksemate puuduste kõrvaldamisega seotud kulud (*Bagatellschäden*). Saksamaal on viimastel aastatel üüriõiguse moderniseerimise raames teravalt ja vastakalt diskuteeritud remonditööde²¹¹ üürnikule ülekandmise võimalikkusest, kuid siiani tulemusteta.²¹²

Kokkuvõtvalt on Saksa õigus heaks näiteks kuidas praktikas on suundumus ja vajadus remondikohustuse suuremale jaotusele, kuid seadus seda veel täielikult ei luba.

4.3.2. Austria õigus

Üürilepingute suhtes, millele Austria üüriseadus (edaspidi MRG)²¹³ ei kohaldu või kohaldub osaliselt, kohustub üürileandja hoidma üürieseme kasutatavas seisundis vastavalt ABGB §-le 1096 lg-le 1. Üüriese on kasutatavas seisundis, kui üürnik saab seda kasutada vastavalt lepingu eesmärgile ja see vastab heakskiidetud standarditele.²¹⁴ Ilma spetsiaalse kokkuleppeta on üürileandja vastutav igasuguste hooldustööde eest, et hoida üüriese kasutatavas seisukorras. Kohustust, hoida üüriese kasutatavas seisundis võib üürnikule üle kanda, tingimusel, et toimu eraõiguse printsiipide nagu *bonos moros* või *laesio enormis*, rikkumist.²¹⁵

Üürilepingute puhul, millele MRG kohaldub täielikult, eristab MRG üürileandja hooldustöid "*erhaltungsarbeiten*" (MRG § 3) ja parandustöid "*verbesserungsarbeiten*" (MRG § 4 ja 5). Üürileandja poolt tehtavateks parandustöödeks on MRG § 4 kohaselt hoone vajalikud parendused, mis tulenevad seaduslikust, majanduslikust ja tehnilistest olukorrast. MRG 2 § 4 kohaselt on üürileandja kohustuseks sellised parendustööd, nagu nt vee, gaasi, elektri või küttesüsteemide uuendamine või taastamine, tehnilised meetmed müra vältimiseks, kaugkütte

²¹¹ Saksa keeles: *Schönheitsreparaturen*

²¹² Vt lisaks – A, Teichmann. *Schönheitsreparaturen in der Systematik des Wohnungsmietrechts*. Juristen Zeitung, 2016, nr 22, lk 1096.

²¹³ Mietrechtgesetz. Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. Arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/mrg>, (22.03.2018).

²¹⁴ R. Hofmann. National Report of Austria (viide 55), lk 136.

²¹⁵ Samas.

ühendus jne.²¹⁶ Üürileandja hooldus- ja parandustööde kõrval on üürnikel lubatud teha eluruumide hooldust ja parandustöid ainult vastavalt MRG §-le 8 ja §-le 9.²¹⁷

MRG § 9 lg 1 järgi on üürnikul lubatud teha muudatusi ja parendusi ning üürileandja ei tohi keelduda ehitusametile nõusolekut andmast, nt kui tehnika ei vasta tasemele (p 1), muudatuse tegemine on nõutele vastavuseks vajalik (p 3), üürnik kannab kulud (p 4), muudatusega ei kahjustata omaniku ega teiste üürnike õigusi (p 5), muutus ei kahjusta teisi isikuid ega nende vara (p 7). Oluline, eelnimetatud muudatuste ja parenduste juures on, et üürnik peab sellest üürileandjale teatama ja saama nõusoleku, juhul kui üürileandja ei ole teatele vastanud 2 kuu jooksul teate saamisest, loetakse nõusolek üürileandja poolt antuks (MRG § 9 lg 1). Teatud juhtudel üürileandja on nõusoleku saamine kindlustatud.²¹⁸

Seega on ka Austria õiguses sarnaselt Eestile remondi ja ka remondifondi kogumise eest vastutav üürileandja. Üürnikule on võimalus teatud kohustusi üle kanda, aga seda ei saa teha remondiga seonduva puhul. Sarnaselt Saksa õigusele on kõrvalkulude kandmine rohkem reguleeritud ning pooltel on suurem lepinguvabadus.

4.3.3. Šveitsi õigus

Sarnaselt Eestile on enamik Šveitsi üüriõiguse reegleid kohustuslikud või osaliselt kohustuslikud. Tingimused, mis rikuvad ka osaliselt kohustuslikke reegleid on tühised, kui need kahjustavad nõrgemat osapoolt, tavaliselt üürnikku.²¹⁹

Kohustuslike eeskirjadega on Šveitsis reguleeritud üürilepingu definitsioon, tähtajaline ja tähtajatud üürimine, üür, ebaõiglane üür ja kõrvalkulud.²²⁰ Mõned Šveitsi üüriõiguse reeglid on dispositiivse iseloomuga ja on vabalt kokku lepitud. Näiteks kulusid ja makse võib üürnikule üle kanda, kui see on arvatud üüri sisse.²²¹

²¹⁶ R. Hofmann. National Report of Austria (viide 55), lk 137.

²¹⁷ Samas.

²¹⁸ Vt MRG § 9 lg 2.

²¹⁹ A. Wehrmüller. National Report for Switzerland (viide 62), lk 62.

²²⁰ Samas.

²²¹ A. Wehrmüller. National Report for Switzerland (viide 62), lk 63.

Šveitsi üüriõiguse kõrvalkulusid reguleeriv säte on Eesti õigusesse üheselt üle võetud. Niisamuti on Eesti õigusesse üheselt üle võetud säte, mis lubab üürnikul kõrvalkulusid maksta ainult, kui pooltel on kokkulepe kõrvalkulude kandmises.²²²

Erinevalt Eestist on Šveitsi õiguses kõrvalkulude sisu veidi rohkem avatud. OR art. 257b selgitab, et elu- ja äriruumide kõrvalkulud on üürileandja teenuste kasutamisega seotud tegelikud kulutused, mis tulenevad asja kasutamisest, nt küte, soe vesi ja muud sarnased kulud, nagu ka avalikud maksud.²²³

Autor näeb erinevust vaid selles, et OR art. 275b kasutab sõna „tegelikud“ kulutused, mida VÕS § 292 lg 1 ei sisalda. Siinjuures on sõnal „tegelikud“ autori hinnangul suur tähtsus, sest tegelikud, see tähendab, juba tekkinud kulutused. Remondifondi puhul näiteks kogutakse raha tulevikus tekkivate kulutuste tarbeks. Seega üks võimalikke tõlgendusi, miks ei ole lubatud, remondifondi suhtes kokku leppida, võib olla just see, et kulutused pole veel tekkinud, need on määramatud.

Šveitsi üüriregulatsioon sätestab lisaks, et kõrvalkulud, mis ei ole lepingus määratud, sisalduvad üüri sees. Kuid lihtne kõikide kõrvalkulude ülekandmine üürnikule, toetudes lihtsalt viitega üldistele kuludele või defineerides kulud ainult üldiste tingimuste all, ei ole siduv, kandmaks kulud üürnikule üle.²²⁴

Nagu eespool käesolevas töös on leitud tohib ka Šveitsi õiguses üürnik hoolitseda ainult pisiparanduste eest,²²⁵ ja mitte midagi muud. Eelnevast lähtudes võib öelda, et ka Šveitsi õiguse kohaselt ei saa remondifondi kulusid kõrvalkulude hulka lugeda ja üürniku kohustuseks jätta.

Kuid nii nagu Saksa ja Austria õiguses on ka Šveitsis täpselt reguleeritud, millised kõrvalkulud on poolte vahel jagatavad, millised mitte²²⁶. Šveitsi õiguses on konkreetselt sätestatud, et jagatavad ei ole kütte ja soojavee seadmete remondi või uuendamise kulud (VMWG art 6).

²²² Vt OR Art 257a.

²²³ Autori tõlge.

²²⁴ A.Wehrmüller. National Report for Switzerland (viide 62), Summary Table 11: Contents of tenancy contracts, lk 79.

²²⁵ Samas.

²²⁶ Vt VMWG art 5

Alapeatüki kokkuvõttena nii nagu Eestiski ei või üheski võrdlusriigis remondi ega remondifondi kandmise kulusid otseselt üürniku kanda jätta, kuid seda saab teha üüri osana. Analüüsi tulemusena selgus, et Saksa, Austria ja Šveitsi kõrvalkulude regulatsioon on täpsem ja põhjalikum ja seetõttu on kergem tõlgendada, kelle kohustuseks miski kõrvalkulu peab jääma. Võib öelda, et Eesti kõrvalkulude regulatsioon on üheselt üle võetud, kuid siiski mitte täielikult. Üle võtmata on sätted, mis täiendavad põhiregulatsiooni. Remondi osas täiendab Šveitsi õiguses põhiregulatsiooni nt VMWG art 6. Siiski kui remondikohustuse osas lepinguvabadust laiendada, ei oleks VÕS § 292 lg regulatsiooni laiendamisel enam mõtet.

Samuti selgus võrdluses Eesti õigusega, et võrdlusriikide õiguses on remondikohustuste jaotuse osas lepinguvabadus suurem. Tuginedes eeltoodule leiab autori hinnangul kinnitust hüpotees, et Saksa, Austria ja Šveitsi üürilepingu kõrvalkulusid puudutav regulatsioon on täpsem ning annab pooltele suurema lepinguvabaduse, kui annab seda Eestis võlaõigusseadusega kehtestatud regulatsioon. Võttes eeskujuks näiteks Saksa õiguse võiks ka Eesti õiguses lubada laiemaid kokkuleppeid, piirates neid mingi summaga aastas ning nõudega tööde loetelust kirjalikult.

5. Halduskulud kui kõrvalkulud

5.1. Haldus- ja hoolduskulu piiritlemise vajadus

Haldus- ja hoolduskulu sisuline olemus võib kohati kattuda, need on samuti enim segadust tekitavamad kululiigid. Eesti keele seletav sõnaraamat annab sõna „*haldus*“ tähenduseks muuhulgas *haldamine, haldav võim ja administratsioon*.²²⁷ Seega võib eeldada, et halduskulu sisaldab administratsiooni kulusid, nt juhatuse liikme või majahoidja tasusid, tasusid valitsemise või raamatupidamisteenuse eest. Kuidas haldustasu võib olla nimetatud haldusteenusena korteriühistu poolt esitatud arvel ühe kulureana²²⁸, mis tegelikkuses sisaldab elamu koristust ja korrashoidu ega sisalda administratiivkulusid. Seega ei pruugi haldustasu tähenda alati administratiivset kulu.

Sõna „*hooldus*“ tähendab Eesti keeles *igakülgne, pidev, järjekindel hooldus, nt põllutöömashinate tehniline hooldus*.²²⁹ Seega võiks hoolduse alla kuluda kõrvalkulude mõistes pidevalt osutatavad teenused nagu elamu koristus, küttesüsteemide hooldus, keldri valve vms. Sama on leidnud K. Sein ja K. Saarmann²³⁰, et kui korteriühistu arvel on kulureana hooldustasu või halduskulu, siis tuleks hinnata, milliseid kulusi selle arvel kaetakse.²³¹ Autor nõustub nimetatud seisukohaga, kuid esitab küsimuse, kas vajaks VÕS § 292 lg 1 vajab muutmist või täiendamist, et oleksid selgema nimetatud kulude hindamise alused. Et eelnevale küsimusele vastust leida, uurib autor mõlemat kulu eraldi läbi teooria, praktika ja võrdlusriikide õiguse.

5.2. Halduskulu sisu

Halduskulu olemust Eesti õigus ei reguleeri. Halduskulu sisu on käsitletud senini ainult kohtutes. K. Paali väitel on praktikas levinud, et eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku,

²²⁷ otsing „haldus“ - Eesti keele seletav sõnaraamat, Arvutivõrgus: <http://eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=haldus>, (20.04.2018).

²²⁸ Mõisa tee korteriühistu arve – autori valduses.

²²⁹ otsing „hooldus“ - Eesti keele seletav sõnaraamat. Arvutivõrgus: <http://eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=hooldus&F=M>, (20.04.2018).

²³⁰ K. Saarmann, K. Sein (viide 14), p 4.4.

²³¹ Samas.

et lisaks üürile peab üürnik tasuma ka selle arve, mis igakuiselt omaniku nimele majandamiskulude eest saadetakse.²³² Arve saatjaks võib olla korteriühistu, valitseja või ka haldusteenuse osutaja.²³³

Uue KrtS järgi peab valitseja²³⁴ määrama iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku (edaspidi ka *majahaldur*), kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistus (KrtS § 28 lg 1). Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri, korteriühistujuhi või korterelamuhalduri kutse kutseseaduse tähenduses (KrtS § 28 lg 2).

Saksa õiguskirjanduses tuuakse administratiivteenustena sellised haldamisega seotud teenused nagu lepingute sõlmimine - üürilepingud, teenuste osutajatega sõlmitud lepingud ja muud kommunaalteenuste osutajatega sõlmitud lepingud; võlgade sissenõudmisega seotud teenused - kirjavahetus omanike, lepingupartnerite ja teiste nõude esitajatega; parandustöid tegevate töötajate jälgimine; arvete tasumine; arvestuste pidamine; advokaatide määramine.²³⁵

Halduskulu kuulumisel kõrvalkulude hulka VÕS § 292 lg 1 mõttes tuleb hinnata seost asja kasutamisega. Võib tõdeda, et otsene seos asja kasutamise või korrashoidmisega halduskuludel puudub, kuid eluruumi ei saa kasutada, kui arved on tasumata või pole kedagi kes sõlmiks vajalikke lepingud või väljastaks igakuiseid arveid. Siiski on valitsev seisukoht, mille kohaselt loetakse haldamisega seotud kulud asja korrashoidmisest tulenevateks üürileandja kuludeks ehk halduskulu ei kuulu olemuselt VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulude hulka.

Ka K. Sein ja K. Saarmann on jõudnud järeldusele, et Eesti õiguse kontekstis tuleks asuda seisukohale, et kui korteriühistu arvel on kulureana hooldustasu või halduskulu, siis tuleks hinnata, milliseid kulutusi selle arvel kaetakse. Samuti mõönavad nad, et halduskulu puhul tuleks eristada, kas selle abil kaetakse koristamiskulusid või on tegu tasuga korteriühistu raamatupidamise ja revisjoni eest. Viimasel juhul ei ole kuluartikkel otseselt seotud eluruumi kasutamisega ning seda kõrvalkuluks pidada ei tuleks.²³⁶ Autori jaoks on probleemne halduskulu mõiste kasutamine millegi hooldamise mõttes nagu nt koristamine. Halduskulu

²³² K. Paal (viide 43) lk 112.

²³³ Samas.

²³⁴ Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik (KrtS § 26 lg 1).

²³⁵ C. Ludley. Formularvertragliche Umlage von Verwaltungskosten im Gewerberaummietvertrag. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. C.H. Beck. 2006, p 852.

²³⁶ K.Saarmann, K. Sein (viide 14) p 4.4.

peaks olema üheti mõistetav ja seda võiks kasutada ainult nn administratiivse iseloomuga teenuste suhtes. Vastasel juhul, kui kasutatakse hooldus- ja haldusteenuseid halduskulu mõiste sees, tuleb hooldusteenused haldamise kuludest välja arvutada ning see on igakuiselt koormav nii üürnikule kui üürileandjale.

5.3. Halduskulude sissenõudmise kohtupraktika

Tuvastamaks halduskulude praktikas esinevaid probleeme, selgus et 14-st lahendist 11-l juhul oli halduskulude nõue rahuldatud. 11-st lahendist 2-l juhul²³⁷ oli mõistetud halduskulu välja tagaseljaotsusega ning 1-l juhul²³⁸ oli menetluse kestel halduskulu nõudest välja arvatud menetluse kestel, kuna see ei kuulu kõrvalkulude hulka. Viimati nimetatud lahendis arvestas hageja kommunaalmaksete kuludest maha asja omamisega seotud järgnevad tasud: haldustasu, mis sisaldas palgafondi, jooksva remondi, soojasõlme hoolduse, remondifondi ja viivise, samuti trepikoja porimati tasu.²³⁹ Kehtiva seaduse järgi on mahaarvamine korrektne, küsimärgiga jääb soojasõlme hooldus. Halduskulu sisuliselt puudutavaid ringkonna- ja Riigikohtu lahendeid autor ei tuvastanud.

Halduskulu võib olla keeruline ära tunda teiste kulude hulgast. Näiteks on maakohus 2016. aasta lahendis²⁴⁰ üürnikult välja mõistnud haldustasu põhjendusega, et pooled leppisid muuhulgas kokku, et üürnik tasub ka täiendavate teenuste eest.²⁴¹ Nende täiendavate teenuste eest esitas arveid aga haldusfirma ning arvetel sisaldus peale muude kommunaalteenuste eest ka haldusfirma teenustasuna haldustasu. Kohus järeldas, et üürnik on seda kohustust varem aastaid kandnud ega ole seda vaidlustanud ning tuginedes poolte kokkuleppele ja keeldumise vastuolule heade kommetega, mõistis haldustasu välja. Tegelikult pidanuks kohus haldusfirma poolt esitatud arvetel olevad kulusid rida-realt hindama iga kulu eraldi võetuna, kas on tegemist kõrvalkuluga VÕS § 292 lg 1 mõttes ning haldustasu hindama

²³⁷ TMK 31.12.2012, 2-12-24300; TMK 28.11.2011, 2-11-41500.

²³⁸ PMK 14.10.2016, 2-14-52554.

²³⁹ Samas.

²⁴⁰ TMK 21.04.2016, 2-13-39587.

²⁴¹ Üürilepingu kohaselt kohustus üürnik lisaks üürile tasuma eluruumiga seotud muud kõrvalkulud nagu tasu kommunaalteenuste, elektri ja muu olmeteenuse kasutamise eest kas korteriühistu või teenusepakkuja poolt esitatavale arvele.

administratiivtasuks, mis ei kuulu kõrvalkulu hulka. Seega ei saa eelnimetatud maakohtu otsust lugeda õiguspäraseks.

Seda, et kohtud ei tõlgenda halduskulu alati kooskõlas seadusega, tõendab ka järgnev maakohtu lahend.²⁴² Kohus leidis järgmist: „Kuna korteriühistu vahendab teenuseid, mida seoses üüritud asja kasutamisega üürnik kasutab (vesi, elekter, üldvesi) ja esitab arveid otse üürnikule, milles on pooled ka lepingus kokku leppinud, on selle teenuse osutamisega kaasnev kulu – halduskulu – asja kasutamisega seotud otsene kulu ehk kõrvalkulu ja kohtu arvates on üürnikul, ka selle kulu kui kõrvalkulu kandmise kohustus kooskõlas lepingu ja VÕS § 292 lg 1 ja § 76 lg 1. Seetõttu ei nõustu kohus üürniku väitega justkui ei pea üürnik maksma üürileandjale halduskulude eest kui kõrvalkulude eest.“ Seega on kohus valesti korteriühistu poolt osutatava teenuse lugenud üürniku kuluks.

Kohus on halduskulule hinnangu andmata jätnud ka järgnevas lahendis. 2012. aasta kohtuasja²⁴³ andmetest nähtub, et üürnik kohustus lepingujärgselt lisaks üürile tasuma vastavatele ametiasutustele vee-, elektri-, kommunaalteenuste kasutuse, prügiveo ning korteriühistu haldus- ja remondifondi tasude eest laekuvate arvete alusel kehtivates määrades ja õigeaegselt. Antud juhul kohtuasja materjalidest ei nähtu, milliseid kulusid haldustasu täpselt sisaldas, kas arvetel sisaldus ka raamatupidamise tasusid vms administratiivkulu. Kohus mõistis haldustasu välja. Kohtuotsusest ei selgu, et kohus oleks sisuliselt uurinud, milles halduskulu seisnes. Seega näitab kohtupraktika, et kohtud ei ole teadlikud halduskulu olemusest ja jätavad halduskulu suhtes õigusliku hinnangu andmata.

Kohtupraktikas ilmneb ka asjaolu, et kohus ei hinda kõiki kulusid eraldi. Ühes lahendis oli elamuhooldusega tegelev ettevõtte ise eluruumi omanik ja ka teenuse osutaja. Üürnikuga oli sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kohustus üürnik tasuma teenuse osutajale kõikide tarbitud teenuste eest, sealhulgas vee, elektri, kütte, kanalisatsiooni, haldus- ja hooldusteenuste ja kindlustuse eest.²⁴⁴ Kuigi üürnik võttis hagi õigeks, ei saa lahendit sisult õiguspäraseks

²⁴² HMK 16.08.2013, 2-12-50732.

²⁴³ PMK 30.05.2012, 2-11-30685. Samas lahendis kohus leiab jätkuvalt, et üürnikul oli kohustus tasuda määratud tähtajaks üürileandjale üüritud eluruumi kasutamise eest üüri ja lisaks üürile tasuma vastavatele ametiasutustele vee-, elektri-, kommunaalteenuste kasutuse, prügiveo ning korteriühistu haldus- ja remondifondi tasude eest laekuvate arvete alusel kehtivates määrades ja õigeaegselt.; vt ka TMK 30.06.2016, 2-16-4819. Kohus väidab lahendis, et halduskulu on ka kõrvalkulu, vt kohtu põhjendused. Sama ka TMK 25.04.2011, 2-09-52430.

²⁴⁴ VMK 25.03.2010, 2-09-23345.

lageda, kuna sõlmitud kokkulepe oli algusest peale tühine osas, mis puudutas haldusteenuse osutamist.

Kuid on ka kohtuotsuseid, milles on haldustasu muude tasude hulgast eristatud ja välja mõistetud. Näiteks Tartu maakohus²⁴⁵ on 2016. aastal sisustanud haldustasu järgnevalt: „haldustasu on üürileandja enda ettevõtte ülalpidamise kulu – seega pole see üürnikule vahendatav teenus ja nimetatud kulud peaks olema kaetud üürimaksuga“. Kohtu hinnangul puudus üürileandjal õigus üürnikult nõuda haldustasu. Poolte vahel sõlmitud leping nimetatud kõrvalkulude tasumist ette ei näinud ja kohtu hinnangul ei ole nimetatud ka kulud, mis kaasnevad üüritud eluruumi kasutamisega ning mida saaks lugeda põhjendatud muudeks kasutamisega seotud kõrvalkuludeks.²⁴⁶

Kolmest Tallinna Üürikomisjoni otsusest selgub, et üürnikud on haldus- ja hoolduskulud ära maksnud, kuid taotleavad tagasi ainult remondifondi või muid makseid, mitte halduskulu.²⁴⁷ Sellise olukorra saab tekitada vaid teadmatus halduskulu õiguslikust olemusest. Üürikomisjon on korteriühistu juhatuse liikme tasu ja haldustasu seostanud KrtS-s eluruumi omanikele pandud ülesannete täitmisega, mis ei ole seotud eluruumi üürile andmisega ega üüritud eluruumi kasutamisega.²⁴⁸ Seega, isegi kui oli kokku lepitud, et üürnik maksab korteriühistu arve täies mahus, ei pea ta maksma juhatuse liikme tasu ja haldustasu, sest need ei ole eluruumi üürimisega seotud teenused.²⁴⁹ Antud olukorras kui üürnik ongi eelnevalt kasvõi teadmatusel maksanud üürilepingu kehtivuse ajal mitme aasta vältel ära kõik korteriühistu arvetel märgitud summad, siis tulenevalt VÕS §-st 275 juhatuse liikme tasu ja haldustasu üürnik maksma ei pea. Kui üürnik on maksanud haldustasu ja juhatuse liikme tasu, siis on tal õigus nimetatud summade tagastamist.²⁵⁰ Eelnevas vaidluses on mitmeti rõhutatud väite, et arve tuli maksta täies mahus ja et selline oli tava.²⁵¹

Kokkuvõtvalt halduskulu kohta selgub, et õigusorganid mõistavad haldustasu erinevalt. Näidete varal saab väita, et hinnangu andmisel eksivad nii kohtud kui üürikomisjon. Täna puudub ka halduskulu selgitav õiguskirjandus, v.a mõned laused võlaõigusseaduse

²⁴⁵ TMK 12.12.2016, 2-15-127861.

²⁴⁶ Samas, kohtu põhjendused lk 5.

²⁴⁷ Vaata lisaks Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/76/16, 29.09.2016.; Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/57/13, 14.11.2013.; Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/101/15, 09.11.2015.

²⁴⁸ Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/63/13, 30.09.2013, üürikomisjoni otsuse põhjendused, lk 7.

²⁴⁹ Samas.

²⁵⁰ Samas, lk 8.

²⁵¹ Samas, vastustaja vastuväited, lk 5.

kommentaaries ning samuti puudub ühtne kohtupraktika. Probleemiks on haldus- ja hoolduskulude näitamine arvel ühtse reana, mistõttu jääb mulje, et tegemist on samatähenduslike kuludega. Mõistlik oleks kulud eraldi iga kulu märkida, samuti lisada selgitus kulu sisu kohta, et oleks efektiivsem hinnata, kas kulu on seotud asja kasutamisega või asja omamisega. Kuid vaatamata eelnevale on Eesti õiguses valdav seisukoht, et halduskulu ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulu ning kokkulepe, et üürnik maksab halduskulu, on tühine VÕS § 275 mõttes.

Seega leidis kinnitust hüpotees, et VÕS § 292 lg 1 ei ole halduskulu osas piisav ja ilmneb vajadus regulatsiooni täiendamiseks halduskulu osas. Küsimusele, kas tulevikus võiks üürnik halduskulu kokkuleppe alusel maksta, vastab autor jaatavalt. Ühe põhjusena toob autor, et ka enne võlaõigusseadust kehtinud elamuseaduses²⁵², mis reguleeris üürisuhteid, olid kõik nn kõrvalkulud, sealhulgas ka halduskulud üürniku kanda. Teise põhjusena, kergendaks see igakuiseid tõlgendamise ja arvaldamise küsimusi.

5.4. Halduskulu Saksa, Austria ja Šveitsi üüriõiguses

5.4.1. Saksa õigus

Saksa korteriühituseadus²⁵³ (edaspidi WEG) § 16 paneb igale korteriomanikule kohustuse koos kaasomanikega kanda ühiselt vara hoolduse, remondi ja halduskulud vastavalt tema kaasomandis suurusele (WEG § 16 lg 2).

BetrKV § 1 lõike 2 punktis 1 nimetatud sätte kohaselt ei ole kõrvalkuludeks (a) hoone haldamiseks vajalik tööjõu- ja seadmete kulu, järelevalvega seotud kulud, tasu üürileandja

²⁵²Eesti Vabariigi elamuseadus. RT 1992, 17, 254, 23.04.1992, 30.06.2002. Elamuseadus § 37 lg 2 kohaselt kuuluvad üüri sisse arvestuslikult järgmised üürilepingu esemega seotud kulud, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta: kulud üürilepingu esemeks olevate ruumide ning nende pindala osatähtsusele vastava hoone osa hoolduseks ja remondiks (sh renoveerimiseks), samuti kulud vastava hoone ümbruse osa hoolduseks, tasu üürnikule osutatud ja ostetud teenuste eest ja kasum, kui üürilepingus ei sätestata teisiti. Kasum võib moodustada kuni 10 protsenti üürist. Üüri arvestamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

²⁵³Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Vom 15. März 1951. (BGBl. I S. 175, ber. S. 209). Zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Erleichterung der Umsetzung der Grundbuchamtsreform in BW sowie zur Änd. des EGZPO und des WohnungseigentumsG vom 5. 12. 2014 (BGBl. I S. 1962). C.H.Beck.

poolt isiklikult sooritatud haldustöö eest, kulu seadusejärgse või vabatahtliku raamatupidamisaruande kontrollimise eest ja juhtimiskulud (halduskulud).²⁵⁴

Nagu eelnevast selgub, on Saksa õiguses selgelt välja toodud, missugused halduskulud ei ole kõrvalkulud. BetrKV § 1 lõige 2 punkt 1 nimetab kulud, mida ei tohi üürnikuga kokku leppida. Seal nimetatud kulusid saab iseloomustada kui administratiivkulusid. Halduskulud ei kuulu eluaseme kõrvalkulude hulka, isegi kui need on nimetatud "muude" kõrvalkuludena. Eluaseme üürilepingus sisalduv kokkulepe, et halduskulud tuleb maksta üürnikul kõrvalkuludega seoses, on Saksa õiguse järgi tühine.²⁵⁵

Halduskulud on tasud personalile ja seadmetele, mida üürileandja vajab üürieseme haldamiseks (administratiivkulu), samuti korteriühistu juhatuse liikmete tasud või tasud valitseja või haldusfirma teenuste eest. Küll ei ole aga halduskulu tasu koristaja teenuste eest, mis on üürniku kulu.²⁵⁶

Saksa õiguse kommentaaride kohaselt on nn mõned sellised halduskulud, mille saab üürniku kanda jätta, nt veetarbimise jagamise ja mõõtmise tasu, kui mõõdetakse arvestitega (BetrKV § 2 p 2), keskkütte- ja soojaveesüsteemi hõlmav (BetrKV § 2 p 4-5) ja prügikogumissüsteeme hõlmav (BetrKV § 2 p 8) kulu.²⁵⁷

Pidepunktid, millised tegevused kuuluvad „halduse“ alla on sätestatud WEG §-s 27, mis reguleerib elamu halduri ülesandeid ja volitusi.²⁵⁸ Võttes arvesse kohtupraktikat ja WEG §-i 27, tegeleb administratsioon kõigi üürieseme juhtimist puudutavate tegevustega.²⁵⁹

Järeldub, et ka Saksa õiguses võib halduskuludeks nimetada mitmeid kulusid, kuid see ei tähenda, et need oleksid alati üürnikule ülekantavad. Autori hinnangul kõige paremini iseloomustab halduskulusid, mida saab üürnikule üle kanda, nende administratiivne iseloom. Ehk kõik juhtimise ja sellega seotud toimingute kulud tuleb lugeda halduskuludeks, mida ei

²⁵⁴ K.Saarmann, K. Sein (viide 14) p 4.2.

²⁵⁵ Pfeifer. BeckOK Mietrecht (viide 124), BGB § 556, Rn. 1113-1115; V. Emmerich, C. Rolfs, B. Weitenmeyer. Mietrecht. (viide 165), lk 759.

²⁵⁶ Vt ka von D. Hundt. Betriebskostenverordnung – Was Mieter und Vermieter zur BetrKV wissen müssen. Nicht umlegbare Nebenkosten – In einer Liste. 06.10.2012. Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/nicht-umlegbare-nebenkosten/>, (05.10.2017).

²⁵⁷ H. Langenberg. Schmidt-Futterer, Mietrecht. Bürgerliches Gesetzbuch. Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag. Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete (§ 556 - § 556g). 13. Aufl., Beck-online, 2017. BGB § 556 Rn. 202-206.

²⁵⁸ C. Ludley (viide 235), p 852.

²⁵⁹ Samas.

saa üürnikult nõuda. Kui kulu on seotud kütte- või soojaveesüsteemidega, on kulu eelduslikult hoolduse alla kuuluv, kuid seda alati üksikult hinnata.

5.4.2. Austria õigus

Vastupidiselt Eesti ja Saksa õigusele kuuluvad Austria õiguses halduskulud kõrvalkulude hulka. Austria õiguses on kõrvalkulud muuhulgas halduskulud (MRG § 21 lg 1 p 7) ja koduhooldus kulud (MRG § 21 lg 1 p 8). MRG § 21 lg 1 p 7 nimetatud halduskulud on määratud MRG § 22 alusel. Elamu haldamisega seotud kulud on muuhulgas printimise kulud, raamatupidamise kulud jms. Üürileandja võib igal kalendriaastal vastavalt üürieseme kasutatava pinna ruutmeetrile arvestada MRG § 15a lõike 3 punktile 1 summa, mida võib jagada kaheteistkümnega, et saada ühes kuus makstav summa (MRG § 22).

Austrias kehtib 1994. aastast kindel administratiivkulu määr eri kategooriatega eluruumide suhtes. Seda summat võib üürnikelt kõrvalkuluna nõuda halduskulude katmiseks aastas ruutmeetri kohta põrandapinnast. Ühekordne summa hõlmab kõiki kulusid, mida üürileandja peab elamu haldamiseks kulutama, nt administratiivkulud, õigusabikulud, printimise kulud, raamatupidamistasud jne.²⁶⁰ Aastaks 2019 ulatuvad halduskulud 3,60 euronit ruutmeetri kohta.²⁶¹

Analüüsi tulemusena selgub, et Austria õiguses loetakse halduskulud kõrvalkulude hulka aga on kehtestatud summaline piirmäär, millest üle ei või halduskulude katteks üürnikult nõuda. Autori hinnangul oleks selline lahendus sobiv ka Eesti õigusesse.

5.4.3. Šveitsi õigus

K. Urgas on magistritöös leidnud, et üüri ja kõrvalkulude regulatsioon Šveitsi õiguses on põhimõtteliselt identne Eesti õigusega.²⁶² Eelpool käesolevas töös käsitleb autor Šveitsi

²⁶⁰ Österreichischer Haus und Grundbesitzerbund. Verwaltungskosten. Arvutivõrgus: <https://www.hausbesitzer.at/service/verwaltungskosten.html>, (29.03.2018).

²⁶¹ Samas.

²⁶² K. Urgas (viide 15), lk 48.

õiguses kõrvalkulusid üldiselt, kuid käesoleva alapeatüki jaoks huvitab autorit Šveitsi õiguse halduskulu puudutav regulatsioon.

VMWG artikkel 4 punkt 3 lubab halduskuludeks arvestada elamu raamatupidamisest tulenevad halduskulud, mis on seotud tavapäraste piirangutega. VMWG artikkel 5 reguleerib kütte ja sooja veega seotud kulusid. VMWG artikkel 5 punktis 2 on nimetatud kõik kütte ja sooja veega seotud kulud, nt kütteseadme, sealhulgas õlipaagi perioodiline kontroll, samuti kuumaveesüsteemi, katla ja gaasivõrgu katlakivi eemaldamine; küttesüsteemi ja kamina puhastamine, katlakivide eemaldamine, põletamine ja õlitamine ning jäätmete kõrvaldamine; hooldus; kindlustusmaksed, niivõrd kui need on seotud üksnes küttesüsteemiga, samuti küttesüsteemi tööga seotud administratiivne töö.²⁶³ VMWG artikkel 5 punkt 3 lubab üürnikule üle kanda ainult eelnimetatud töödega seotud haldus- ja hoolduskulud. Siiski on kirjanduses avaldatud seisukohad vastuolulised küsimuses, kas üldiseid administratiivseid kulusid võib kõrvalkulude hulka arvata. Tavaliselt kohtud nõuavad kogu kõrvalkuludest umbes kolm protsenti halduskulusid.²⁶⁴

Alapeatükkide kokkuvõttena saab öelda, et kõige korrektsem ja täielikum on halduskulu kõrvalkuluna reguleeritud Saksa õiguses. Seda tänu BetrKV § 1 lõikele 2 punktile 1, mis konkreetselt ütleb, et halduskulu ei ole kõrvalkulu. Kuid detailselt on halduskulu kõrvalkuluna reguleeritud ka Austria ja Šveitsi õiguses.

Suurim erinevus Eesti, Saksa ja Šveitsi õigusega on see, et Austria õiguses on erinevalt teistest võrdlusriikidest halduskulu loetud kõrvalkuluks, olulise eritingimusega, et seda tohib üürnikult nõuda ainult teatud summas vastavalt kasuliku elamispinna ruutmeetritele. Ka Šveitsi õigusest leiab viiteid, et praktikas nõutakse halduskulude eest välja teatud protsent üldistest administratiivkuludest. Samas on viiteid, et halduskulu tõlgendatakse samuti vastuoluliselt.

Eesti õiguses halduskulu puudutav detailne regulatsioon puudub. On olemas mõningased tõlgendused kommentaaride näol. Kohtupraktika oli vastuoluline. Kui liikuda range

²⁶³ Vt lisaks - VMWG Art. 5. Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten.

²⁶⁴ K. Spühler, Nebenkosten. Teil 2: Die Abrechnung, Der Zürcher Hauseigentümer. 3/2012. Arvutivõrgus: <https://www.hev-zuerich.ch/zuerich/assets/uploads/2012/03/2012-03-DZHE.pdf>, (19.04.2018); A. Wehrmüller. National Report for Switzerland (viide 62), lk 97.; Beispiele von Nebenkosten. Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018).

regulatsiooni osas, siis võiks olla heaks eeskujuks Saksa regulatsioon, eelkõige BetrKV § 1 lõige 2 punkt 1 kujul. Kui liikuda suurema lepinguvabaduse poole, võiks halduskulu olla kõrvalkulu, mida pooled võivad kokkuleppel üürnikule kanda, vähemalt osaliselt, seda Austria näitel. Autori hinnangul võiks kasutada Austria näidet, kus halduskulu saab piiratud summa ulatuses üürnikule üle kanda. Samuti on viiteid ka Šveitsile, kus on välja mõistetud mingi protsent halduskuludest. Autori hinnangul võiks ka Eesti õiguses lubada teatud protsendi halduskulude üürnikule üle kandmisest. Lisaks leidis kinnitust hüpotees, et Saksa, Austria, Šveitsi üürilepingu kõrvalkulud puudutav regulatsioon on halduskulu osas detailsem ja annab pooltele suurema lepinguvabaduse.

6. Hoolduskulu mõiste ja selle olemus kõrvalkuluna

Hoolduskulu on autor analüüsi objektiks valinud seetõttu, et see on samuti kulu, mille sisu vajab selgitamist. Eesti keele seletav sõnaraamat annab „*hoolduse*“ tähenduseks *igakülgne, pidev, järjekindel hooldus, nt põllutöömashinate tehniline hooldus*²⁶⁵, seega võiks autori hinnangul hoolduskulu olla pidev korrastamise kulu. Kui otsida korteriühistu hoolduskulu kohta infot, leiab arvutivõrgust palju arutelusid hoolduskulu sisu üle erinevates foorumites.

Võlaõigusseaduse § 292 lg 1 l 2 kohaselt on kõrvalkuludeks tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Seega uurib autor käesolevas alapeatükis, kas hüpotees, et hoolduskulu ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulu, vaid üürileandjale tulenev asja korrashoidmisest tulenev kohustus VÕS §-de 276 ja 280 mõttes, on tõene.

K. Sein ja K. Saarmann on leidnud, et hooldustasu puhul tuleb eristada, millise summa ulatuses on tegu puuduste kõrvaldamisega st üürileandja korrashoiukohustuse täitmisega, mida üürniku kanda jätta ei saa, ning millise summa väärtuses näiteks koristusteenusega. Viimati nimetatud kulud on käsitatavad kõrvalkuludena ja nende tasumise kohustuse saab lepinguga panna üürnikule.²⁶⁶ Artikli autorid peavad hoolduskulu iseloomustavaks tunnuseks nende taasesinemist ehk korduvust.²⁶⁷ Näiteks korstnapühkimine, küttekatla puhastus, lifti hooldus või tuleohutusseadmete kontrollimine on seadmete töökindluse tagamine, mis on kõrvalkulu.²⁶⁸

K. Paal on asunud seisukohale, et kuna hoolduskuludena kantakse ka kojamehe või halduri kulud, siis võivad eluruumi üürilepingu pooled kokku leppida, et vastavad kulud kannab üürnik, sest trepikodade koristamine ja majaesise rokimine, samuti kõikide vastavate tööde korraldamine on kasutatava asjaga seotud kulutus.²⁶⁹

²⁶⁵ otsing „*hooldus*“- Eesti keele seletav sõnaraamat. Arvutivõrgus: <http://eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=hooldus&F=M>, (03.10.2017).

²⁶⁶ K. Saarmann, K. Sein (viide 14), p 4.4.

²⁶⁷ Samas.

²⁶⁸ Samas.

²⁶⁹ K. Paal (viide 43), lk 112.

6.1. Hoolduskulude sissenõudmise kohtupraktika

Hoolduskulu osas käesoleva töö kirjutamise seisuga sisuline ringkonna- ja Riigikohtu praktika põhimõtteliselt puudub, kuid on olemas maakohtu praktika. Käesoleva töö jaoks 200-st läbitöötatud kohtulahendist 22 on sisuliselt seotud hoolduskuluga. Eelnimetatud 22-st maakohtulahendist 15. juhul on hoolduskulu nõue rahuldatud. Kahekümne kahest lahendist 6. juhul on hoolduskulud välja mõistetud tagaseljaotsusega ning 1. juhul arvutas menetluse kestel hageja hoolduskulu nõudest maha. Eelnevatest lahenditest tulenevaid vastuolusid ja tõusetunud küsimusi autor järgnevalt uuribki.

Nagu ka käesoleva töö alapunktis 5.3 on leitud, et ka mitmetes hoolduskulu puudutavates lahendites on haldus- ja hoolduskulu esitatud ühtse kulureana arvel kokku kirjutatult.²⁷⁰

Asjaolu, et üürnikud, üürileandjad ega ka kohtud ei tea hoolduskulu sisulisest olemusest, saab näitlikustada järgneva maakohtu lahendiga. Pooled leppisid kokku, et üürnik kohustub tasuma kõik üüriesemega seotud kõrvalkulud, mis on seotud asja kasutamisega. Üürileandja arvestas menetluse kestel kõrvalkulude nõudest maha laenu tagasimaksed ning remondi- ja hooldustasu.²⁷¹ Nõudest välja arvamine on õiglane remondi ja laenumaksete osas, kuid kas ka hoolduskulude osas? Selleks tuleks hinnata, milliste teenuste eest nimetatud hooldustasu oli nõutud ja kas need teenused olid seotud asja kasutamisega. Kohtu põhjendusest selgub, et üürnik kohustus tasuma teenuste eest, mis on seotud asja kasutamisega. Seega üürnikul puudus kohtu arvates kohustus tasuda arvetel märgitud remondi- ja hooldustasu, palka ning laenu tagasimaksed.²⁷² Eeltoodu kohaselt hindas kohus, et hooldustasu ei kuulu kõrvalkulu alla. Selline põhjendus on kehtiva õiguse seisukohalt ebaõige, kuna hoolduskulu on kõrvalkulu VÕS § 292 lg 1 mõttes. Lisaks ei hinnanud kohus ka, mida nimetatud hoolduskulu tegelikkuses sisaldas. Kohus oleks pidanud välja selgitama hooldustasu täpse sisu ja seda kõrvalkuluna hindama.

On ka õiguspäraseid lahendeid, kus maakohus on hooldustasu välja mõistnud ja selgitanud selle sisu ning sedastanud, et üürnik peab tasuma vaid teenused, mida kolmandad isikud

²⁷⁰ Vaata näiteks – PMK 14.10.2016, 2-14-52554; TMK 31.12.2012, 2-12-24300; HMK 05.12.2012, 2-11-59100; TMK 21.04.2016, 2-13-3958.

²⁷¹ HMK 11.03.2016, 2-15-12587.

²⁷² Samas, kohtu põhjendused.

osutavad selleks, et korterit oleks võimalik kasutada. Kohtu hinnangul on tasu elektri, kütte, üldruumide/territooriumi koristamise ja korrashoiu, tarbitud vee, kanalisatsiooni ja prügiveo eest hooldustasu. Pooled olid kokku leppinud, et hooldustasude eest pidi üürnik tasuma kindla summa kuus.²⁷³ Seega sisustab kohus hooldustasu kui tasu koristamise ja korrashoidmise eest, mis võimaldavad üürieset kasutada. Autor nõustub nimetatud kohtu järeldusega põhjusel, et igasugune üürieseme pidev hooldamine ja korrashoidmine on olemuselt hoolduskulu.

Kohtupraktikast selgub ka, et kui on tegemist nt mingisuguse ala hooldusega, siis tuleks seda täpsemalt reguleerida. Järgnevas lahendis olid pooled lepingus hooldustasu maksmises kokku leppinud, kuid üürniku väitel teenust ei teenust osutatud või osutati puudulikult. Asjaoludest selgub, et üürileandja pidi korraldama ka hoovi hoolduse. Üürnik väitis vastu, et lumerohkel talvel jäeti mitmel korral lumekoristus tegemata. Kohus leidis, et kuna poolte vahel puudus kokkulepe hoovi hoolduse mahu ja hinna osas, siis on üürniku vastuväited hooldustasu väljamõistmise osas põhjendamatud.²⁷⁴ Seega hoolduskuludes, mille puhul on oluline hooldustegevuse regulaarsus või mahuline ulatus, tuleb täpsustavalt kokku leppida.

Üldiselt on hoolduskulude suhtes täpse analüüsi tegemine raskendatud, kuna kohtuotsustest ei selgu, mida hoolduskulu täpselt sisaldas. Oluline on teada iga konkreetse kulu juures, milline konkreetne teenus või asi on selle kulu tekitanud.

Segadusest hoolduskulu ümber räägib ka järgnev maakohtu lahend.²⁷⁵ Kohtu põhjendustest selgub, et üürnikult on nõutud haldus-hooldustasu maksmist, milles ei ole pooled kokku leppinud. Üürileandja leiab, et üürnik ei erista asja kasutamisega seotud kulusid ja üürnikule täiendavalt osutatud teenuseid, mistõttu ei pruugi kõik haldusfirma poolt osutatavad teenused olla tõepoolest asja kasutamisega seonduvaks otseseks kuluks, kuid need on täiendavad teenused, milles pooled on kokku leppinud.²⁷⁶ Kohus nõustub üürileandjaga, et hooldus(haldus)tasu, mis on sisuliselt korteri kasutamisega seotud kolmanda isiku teenus elektrienergia, kanalisatsiooni, prügiveo kasutamise arvestuse jm näol on selline kulu, mille tasumise kohustus tuleneb pooltevahelisest üürilepingust. Otsusest ei selgu, kas hooldus(haldus)tasu sisaldas ka haldusfirma kui valitseja tasu. Hoolduskuluks saab lugeda hooldusega seotud teenuseid aga mitte haldaja tasusid.

²⁷³ TMK 12.12.2016, 2-15-127861, kohtu põhjendused.

²⁷⁴ TMK 12.04.2012, 2-11-6408, kohtu seisukoht.

²⁷⁵ TMK 21.04.2016, 2-13-39587.

²⁷⁶ Samas.

Toetudes eelnevale analüüsile, ei saa autor täielikult nõustuda väitega, et hooldustasu puudutav kohtupraktika piirdub seni vaid mõne lahendiga.²⁷⁷ Küll aga nõustub autor K. Seina ja K. Saarmanni väitega, et kohtud ei süvene tasu sisusse²⁷⁸ Ühel juhul on kohus leidnud, et hooldustasu ei ole kõrvalkulu ning seda üürniku kanda jätta ei saa. Kolleegiumi arvates on arvele märgitud hoolduse ja remondi kulutused käsitatavad üürina ning remont ja hooldus ei ole kõrvalkuludeks VÕS § 292 lg 1 järgi.²⁷⁹ Kohus on nimetatud seisukoha võtnud ilma hoolduse sisu hindamata, seega ei saa nimetatuga nõustuda, sest hoolduskulu kui selline loetakse kõrvalkuluks VÕS § 292 lg 1 mõttes.²⁸⁰ Teisel juhul on aga hooldustasu kõrvalkuluna üürnikult välja mõistetud²⁸¹, kuid samuti sisusse süüvimata.²⁸² Seetõttu möönab autor, et võib olla veelgi lahendeid, kus kohtud pole VÕS 292 lg 1 järgi kõrvalkulude olemust sisuliselt hinnanud.

Kokkuvõtvalt võib hoolduskulu kohtupraktikat hinnates väita, et kohtud on enamasti hoolduskulu välja mõistnud, kuid lahenditest ei selgu, kuidas ja kas hoolduskulu on ka sisuliselt hinnatud. Endiselt on probleemiks, et arvetel on hooldus- ja halduskulud kokku kirjutatud ning ka kohtud ei ole pidanud vajalikuks mõlema kulu sisu eraldi hinnata. Eriti tähelepanelik tuleks olla, kui hooldust teostab haldusteenusega tegelev ettevõtte, sest siis on suur võimalus, et haldustasu on esitatud koos hooldustasuga. Samuti kui on oluline hoolduse perioodilisus ja/või maht, siis tuleks selles kindlasti eraldi kokku leppida.

6.2. Hoolduskulu Saksa, Austria ja Šveitsi õiguses

6.2.1. Saksa õigus

Saksa õiguses on hoolduskulude kokkulepete aluseks on BGB § 556. Seda täpsustab BetrKV §-s 2, mis loetleb milliste hoolduskulude tasumise kohustuse võib üürnikule panna. Nimetatud paragrahvis on esitatud sellistest kuludest ammendav loetelu. Näiteks avalikud maksud, vee-,

²⁷⁷ K.Saarmann, K. Sein (viide 14), p 4.4.

²⁷⁸ Samas.

²⁷⁹ TlnRnK 05.12.2008, 2-06-39736.

²⁸⁰ Kästiletud lahend ei sisaldu autori kohtupraktika analüüsis seetõttu, et otsus on tehtud 2008. aastal ja ei kuulunud valimisse.

²⁸¹ TrtRnK 2-12-43643.

²⁸² Nimetatud lahend ei olnud autori kohtupraktika analüüsi otsinguga kättesaadav, kuna lahend ei sisalda VÕS 292, mida valimi aluseks kasutati.

elektri- ja küttekulud ning tasu koristus-, prügiveo- ja kindlustusteenuste eest.²⁸³ Vaadeldes BetrKV § 2 nimetatud kulusid üksikult, sisaldub nendes kuludes seadmete hooldus, nt veevooluregulaatori hooldamise kulusid (lg 2 p 2), gaasi- ja küttesüsteemide puhastamine ja hooldus (lg 4 p c), soojavee seadmete puhastamine ja hooldus (lg 4 p d). Samuti on BetrKV § 2 lg p 8 loetletud kõik kulud seoses prügiveo ja tänavate puhastusega, aiahooldusega (p 10), hoone koristamise, kahjuritõrje kulud, hoone ja nende sissepääsude koristamise kulud, eraldi on nimetatud koridoride, treppide, keldrite, põrandapindade, pesuruumide ja liftikabiinide hooldus (p 9). Seega on Saksa õiguses enamus hoolduskuludes reguleeritud ja on selgelt sätestatud, et nende osas võib üürnikuga kokku leppida, mis teeb autori arvates hoolduskuludest arusaamise lihtsamaks ja selgemaks. Loetelu tervikuna sisaldab ka Eesti mõistes kommunaalkulusid, mille suhtes Eestis on ühene arusaam. Haldus ja hoolduskulu selgemaks mõistmiseks ja määratlemiseks vajaks ka Eesti õiguses taolist BetrKV määrust.

Raskusi on ette tulnud ka Saksa õiguses majahoidja hoolduse kulude tuvastamisel. Kõrvalkuluna on käsitatav majahoidja palk ning muud rahalised panused, nt ka majahoidja telefonikulud, mis on tema tegevusega seotud²⁸⁴, mida omanik majahoidjale tema töö eest võlgneb, välja arvatud üürileandja korrashoiukohustusega seotud kulud, remondikulud ning administratiivkulud. Kui majahoidja kohustuste hulka kuulub ka parandustööde tegemine, peab üürileandja arvestama, millise osa majahoidja tööst see tegevus moodustas ning selle võrra üürniku poolt tasumisele kuuluvat summat vähendama.²⁸⁵ Majahoidja tehtava hoolduse ülesanded on muuhulgas hoone üldise turvalisuse ja korrashoiu eest hoolitseda. Turvalisuse tagamiseks on majahoidja ülesanneteks veendumine, et pääste- ja evakatsiooniväljapääsude ette ei oleks jäetud suuremahulist prügi; välisuste korrasoleku tagamine; tagama uste kinnipaneku, kui need ei ole isesulguvad, üürieseme kaitseks kolmandate isikute eest; tagama hoones elektriseadmete korrashoiu; tagama, et üürileandjal lasuv ohutusekohustus oleks täidetud, nt hoone osade külmumise jälgimine, tuleohutus, põrandapindade ohutus sees ja väljas, libedusetõrje jne.²⁸⁶ Eelnimetatud majahoidja kohustused on seotud eelkõige hoone

²⁸³ Kaiserslautern Legal Services Center. Legal Assistance Information. German Landlord-Tenant Law, p 7. Arvutivõrgus:

<http://www.rp.army.mil/sponsorship/German%20Landlord%20Tenant%20Law.pdf>, (16.10.2017).

²⁸⁴ AG Hannover WuM 1994, 435; V. Emmerich, C. Rolfs, B. Weitenmeyer. Mietrecht (viide 165), lk 755.

²⁸⁵ H. Blank. Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht. Kommentar. 5. Aufl. München: Beck 2017, BGB § 556, vnr 119.; K.Saarmann, K. Sein (viide 14), p 4.4.

²⁸⁶ H. Langenberg, K. Zehelein. Betriebskosten- und Heizkostenrecht. III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. 8. Aufl. C.H.Beck, 2016, § 2 BetrKV, Rn. 201.

turvalisusega, lisaks on majahoidjal korra jälgimise kohustus, mis sisuliselt hõlmab erinevate eeskirjade täitmist. Muuhulgas tähendab see elukeskkonna puhtuse tagamist, trepikodade puhastust, puhkeaja jälgimist, samuti kirjalike märkuste tegemist korrarikkujatele ning üürileandjale teadaandmist jms.²⁸⁷

Eraldi määrusega on Saksa õiguses reguleeritud tarbimisest sõltuva kütte- ja soojavee küttekulude jaotamine²⁸⁸, samuti millised hoolduskulud võib nendest üürnikule üle kanda. Nimetatud määruse § 7²⁸⁹ kehtestab küttekulude jaotuse. Üürnikule ülekantavad kulud on loetletud eelnimetatud määruse § 7 lõikes 2. Arvestada tuleb samuti määruse §-ga 2, mis on ülimuslik ning vastuolu korral on üürilepingu säte tühine.²⁹⁰ Eelnimetatud määruses on palju küttega seotud kulusid²⁹¹, mida saab üürnikule üle kanda, kuid Saksa kohtud on leidnud, et näiteks terve küttesüsteemi hoolduskulud²⁹² ei saa üürnikule panna, samuti ei saa üürnikule panna katla remondikulud²⁹³. Näiteks kui terve elamu soojussõlm tuleb välja vahetada, siis on tegemist pikema ajalise investeeringuga ja sellise kulu puhul ei ole kindlasti üürnik kohustatud maksma ja selline kokkulepe oleks tühine.

Isegi detailse reguleerituse ja kommentaaride olemasolul on Saksa õiguskirjanduses tunnistatud hoolduskulude mõiste määratlemise raskust ja hoolduskulu kui problemaatilist kulu.²⁹⁴ Autori arvamusel on raskusi hoolduskulude määratlemisel harvemini ettetulevate hoolduskulutuste suhtes.

²⁸⁷ Samas, Rn. 202.

²⁸⁸ Schach/Schultz/Schüller. BeckOK Mietrecht. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. 9. Edition. Beck'scher Online-Kommentar, 2017.

²⁸⁹ B, Gramlich. Mietrecht. Gramlich, 13. Aufl. C.H. Beck, 2015. HeizkostenV 7 § Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme.

²⁹⁰ Samas.

²⁹¹ Üürnikule ülekantavate hoolduskulude hulgas võivad olla näiteks küttesüsteemi kuuluva põleti lahtivõtmine ja puhastamine koos sinna juurde kuuluvate pihustite maksumusega (LG Hamburg Wum 1978, 242); ka sisefiltri uuendamise maksumus (LG Hamburg Wum 1978, 242) või süüteelektroodide komplekti tasu (vt. AG Berlin-Lichtenberg MM 2003, 246); näiteks heitgaaside väärtuste mõõtmine vms. *Vaata lisaks* - Pfeifer. BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, 9. Edition, C.H. Beck, Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 15.08.2016, Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme § 7, Rn 251-254.

²⁹² AG Butzbach WuM 1986, 323; Pfeifer. BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, 9. Edition, C.H. Beck, Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 15.08.2016, Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme § 7, Rn 260.

²⁹³ LG Hagen WuM 1980, 225.; Pfeifer. BeckOK Mietrecht (viide 124), Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme § 7, Rn 260.

²⁹⁴ H. Langenberg. Schmidt-Futterer, Mietrecht (viide 257), BGB § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten. Rn 207.

Seega ongi Saksa praktikas peetud oluliseks eristada üürileandja korrashoiukohustusest seadmete töökindluse tagamiseks tehtavaid korralisi hooldusi või kontrolle. Nimetatud korraliste hoolduste kulud kuuluvad samuti kõrvalkulude hulka, sest tegu ei ole kulumisest või purunemisest tekkinud puudustega, vaid regulaarsete meetmetega seadmete funktsionaalsuse säilitamiseks.²⁹⁵ Eelduste kohaselt tuleks seadmete töökindluse tagamiseks tehtavaid korralisi hooldusi või kontrolle tõlgendada kooskõlas BetrKV §-ga 2, st hoolduskulu peaks olema seotud paragrahvis nimetatud tegevustega.

Saksa õiguse kohaselt kõige olulisemaks hoolduskulude eristamise viisiks on see, et tegemist peab olema perioodilisusega. Hoolduskulu eelduseks on ka teatud korduvus. Ühekordsed kulud ei saa olla kõrvalkulud, nt kommunaalkulud.²⁹⁶ Ka K. Sein ja K. Saarmann on jõudnud järeldusele, et Saksa õiguses peetakse kõrvalkuludeks kõiki kulutusi seoses seadmete regulaarse hoolduse ja kontrolliga, sest need on seotud eluruumi kasutamisega ja taasilmnevad kindla aja tagant.²⁹⁷

Samas tuleb tähele panna, et kokkulepe, mille kohaselt peab üürnik tasuma kõik kõrvalkulud, võib Saksa õiguses osutada tühiseks, kuna see ei ole piisavalt määratletud.²⁹⁸

Kui püüda Saksa õiguses hoolduskulu määratleda, siis võiks see olla ettevaatusabinõudest tulenevalt mingisuguse eseme välja vahetamine, mingisuguse tehnilise asja korrashoiu kontrollimine, ettevalmistustööd eelnevale suuremahulisele remondile,²⁹⁹ korra või ohutuse tagamine. Samuti on oluline tunnus tegevuste regulaarsus.

Hoolduskohustuse tasu saab seega Saksa õiguse kohaselt üürnikule üle kanda. Hoolduse tingimuseks on see, et üürniku kohustus on tavapäraste seadmete ja rajatiste töökorras hoidmine, aga mitte nende remontimine.³⁰⁰

²⁹⁵ BGH 221/08. NJW 2010, lk 226.; K.Saarmann, K. Sein (viide 14), p 4.4.

²⁹⁶ von D. Hundt. Betriebskostenverordnung – Nebenkostenabrechnung: Diese Wartungskosten sind umlegbar. 14.12.2012. Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/nebenkostenabrechnung-diese-wartungskosten-sind-umlegbar/>, (20.04.2018).

²⁹⁷ K.Saarmann, K. Sein. (viide 14), p 4.4.

²⁹⁸ W. Wurmnest. Germany's report (viide 51), p 50.

²⁹⁹ H. Langenberg. Mietrecht (viide 257), Vereinbarungen über Betriebskosten, BGB § 556, Rn 208.

³⁰⁰ Hannemann. Wiegner. Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht. Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung. 4. Aufl. 2014, § 58 Instandhaltung, Rn. 45.

6.2.2. Austria õigus

Austria õiguses jagatakse MRG osalisel või mittekohaldumisel üür poolte kokkuleppel põhiüüri, üldkulude ja avalike maksude vahel. Eeldatakse, et üürileandja võtab põhimõtteliselt kõik kulud enda kanda (ABGB § 1099).³⁰¹ MRG täielikul kohaldumisel loetakse üldkulude alla veevarustus, mõõteseadmete ametlik kalibreerimine, nt elektri või veeearvesti lugejate hooldus ja kontroll, korstnapühkimine, kanalisatsiooni tasud, prügikogumine ja kahjuritõrje, valgustus hoone ühistes osades, tulekahju kindlustus, sealhulgas lammutuskulude kindlustus, tsiviilvastutuskindlustus ja kraanivee kahjukindlustus, sh kindlustus korrosioonikahjustuste eest, purunemine või tornaado, hoone hooldus (MRG § 21).³⁰² Hoone hoolduse kohaldub eraldi MRG §-st 23, mille kohaselt hoone hooldamine hõlmab kõikide üldkasutatavate alade ja ruumide puhastamist ja hooldust, samuti kõnniteede hooldust, nt libeduse tõrjet, hoone ja vara järelevalvet (lg 1), elamahoolduse kulud on ka üürileandja palgatud töötaja mõistlikud kulud, sotsiaalkindlustusmaksed tema eest, muud seadusest tulenevad koormised ja maksud nagu ka vajalikud seadmed ja materjalid (lg 2).³⁰³ Austria õiguses loetakse hoolduskulud pigem üldkulude hulka, mis on Eesti mõistes kommunaalkulud, mis on üürnikule ka üleantavad.

6.2.3. Šveitsi õigus

Üldpõhimõtte Šveitsi õiguses on, et üürniku kanda on vaid tavapärased üürieseme hoolduskulud.³⁰⁴ Seega võib teenuslepingutest tulenevad kõrvalkulud, nt liftile või pesumasinale, üürnikule üle kanda aga ainult sel juhul, kui see hõlmab regulaarset kontrolli või hooldustööd.³⁰⁵ Teenuslepingust tulenevad lisakulud, mis sisaldavad varuosade

³⁰¹ R. Hofmann. National Report of Austria (viide 55), lk 132.

³⁰² Samas, lk 133.

³⁰³ Vt lisaks missugused kulud kuuluvad Austrias kõrvalkulude hulka – Die Mieter Vereinigung. Betriebskosten. Welche Ausgaben gehören zu den Betriebskosten? Arvutivõrgus: <https://mietervereinigung.at/11903/Betriebskosten>, (17.04.2018).

³⁰⁴ A. Wehrmüller. National Report for Switzerland (viide 62), lk 14.

³⁰⁵ Samas, lk 97.

asendamist, suuremat hooldustööd ja remonti, on juba üürileandja kanda.³⁰⁶ VMWG art 5 sätestab kütmise ja sooja vee kulud, tegelikud kulud ning mis on otseselt seotud küttesüsteemi või sooja tarbevee keskuse käitamisega (lg 1). VMWG art 5 lõige 3 täpsustab, et lõikes 2 nimetatud haldus- ja hoolduskulusid on lubatud üürnikule üle kanda.

Pooled peavad lepingus täpsustama kõik kõrvalkulud, mis ei kuulu üüri. Kui neid ei ole lepinguga kokkulepitud, käsitletakse neid üürina.³⁰⁷ Pooled võivad ka kokku leppida, et üürnik maksab lisatasud otse teenusepakkujale. Üürnik tellib ja maksab nt kütteõli otse teenusepakkujale.³⁰⁸

Siiski viib ka Šveitsi praktikas kõrvalkulude arvestamine sageli vaidlusteni, sest ei olda ühel meelel, mida üürnikult nõuda võib. Konkreetne nimekiri jaotatavatest kuludest üüriõiguse määruks on ainult küttekulude osas.³⁰⁹ Õiguspraktika kirjeldab võimalike kuludena ainult nn kõrvalkulusid sealhulgas hooldus- ja korralise kontrolliga seotud kulusid aga mitte haldaja, muudatuste ja parendustega seotud kulusid. Sellisele järeldusele jõudis hiljuti ka Berni kantoni apellatsioonikohus. Kohus leidis, nt et pesumasina kulunud osade väljavahetamise kulusid ei tohi kommunaalteenuste arvele lisada.³¹⁰

Alapeatükkide kokkuvõtteks on autor arvamisel, et hoolduskulu eristamine muudest kuludest, on keeruline ka võrdlusriikides. Kõikides võrdlusriikides on siiski võimalikud kokkulepped hoolduskulu osas. Leiab kinnitust hüpotees, et võrdlusriikide õiguses on hoolduskulu detailsemalt reguleeritud.

Kokkuvõtvalt lähtudes eeltoodust, tuleks hoolduskulu puhul eristada, kas osutatud hooldusteenuse kulu on ühekordse või perioodilise iseloomuga. Regulaarsus on üks tunnustest, mis lubab hoolduskulu puhul kulu üürnikule üle kanda. Vastupidine on aga olukord kui nt terve elamu soojussõlm tuleb välja vahetada, siis on tegemist pikema ajalise investeeringuga ja sellisel juhul ei ole kindlasti üürnik kohustatud selle eest tasuma ning vastav kokkulepe oleks tühine.

³⁰⁶ Samas.

³⁰⁷ Samas, lk 98

³⁰⁸ Samas, lk 99.

³⁰⁹ Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten. Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018).

³¹⁰ Was darf verrechnet werden? Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018).

Nii Eesti kui Saksa õiguse kohaselt lasub üldine kohustus korraldada eluruumi sobivas seisundis hoidmine selleks vajalike hooldustööde ja remondi tegemine, üürileandjal.³¹¹ K. Paal'i väitel, juhul kui üürnik ja üürileandja on kokku leppinud, et üürnik tasub majandamiskulude (hoolduskulu) arve, siis selline kokkulepe iseenesest tühine ei ole. Samuti nendib Paal, et majandamiskulude hulka võib kuuluda ka kulutusi, mida kõrvalkuludena käsitleda ei saa. Sellisel juhul peab vastavaid asjaolusid tõendama eluruumi üürnik.³¹²

Hoolduskulude selgitav regulatsioon praegu Eestis puudub. Olukorra parandamiseks võiks mõelda juhise või määruse koostamisest ja sidumisest VÕS §-ga 292 lg 1. Eeskuju võiks võtta Saksa õiguses kehtivast tegevuskulude määrusest, kuid enne tuleks teha hoolduskulude suhtes täiendav analüüs, sest autori hinnangul võib kergesti tekkida ülereguleeritus. Ka justiitsminister on tõdenud, et inimeste teadmine üürisuhete reguleerimisest on väga erinev, mistõttu on ka justiitsministeerium näinud vajadust juhendmaterjali koostamiseks, kuid materjal on mingil põhjusel käesoleva töö valmimise hetkeks lehelte eemaldatud.³¹³

³¹¹ A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 13), lk 19.

³¹² K. Paal (viide 43), lk 112.

³¹³ Ka justiitsminister on möönnud olevat tõsiasi, et inimeste teadmine üürisuhete reguleerimisest on väga erinev, mistõttu on ka justiitsministeerium näinud vajadust juhendmaterjali koostamiseks, kuid käesoleva töö valmimise hetkeks on nimetatud juhend eemaldatud. Justiitsministeerium. Arvutivõrgus: <https://www.just.ee/et/uudised/pevkur-uurilepingu-solmimisel-oluline-molema-pole-soove-arvestada>, (eelnevalt 18.10.2017; 20.04.2018).

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöös uuriti oli VÕS § 292 lg 1 tõlgendamist ja kohaldamist kohtupraktikas. Alaeesmärgiks oli hinnata, kas analüüsitav kõrvalkulu on seotud asja kasutamise või selle omamisega ning kes on kohustatud pooleks nimetatud kulu kandma. Magistritöö eesmärkide täitmiseks püstitati hüpotees, et remondi(fondi), haldus- ja hooldus(fondi) kulud ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulu, vaid üürileandjale asja korrashoidmisest tulenev kohustus VÕS §-de 276 ja 280 mõttes. Töös jõuti järgmistele järeldustele:

1. Korrashoiukohustuse eest vastutavaks isikuks on nii Eestis kui võrldusriikides üürileandja. Selgus, et on erinevaid arvamusi korrashoiukohustuse suhtes ja on leitud, et remondikohustuse jaotamise lubamise tuleks suhtuda eitavalt, kuna puudub praktiline vajadus ja on oht õiguste kuritarvitamiseks.
2. Autor jõudis järeldusele, et remondikohustuse suuremat jaotamist võiks lubada. Jaotamise eelduseks on konkreetne kokkulppe loetletud remonditöödest, samuti tuleks tööde maksumust piirata teatud summaga. Üürniku kaitseks tuleks kokku leppida üürilepingu teatud ajalise lõpetamise piirang, lisaks tuleks piirata ka teatud ajaperioodi suhtes üüri tõstmise õigust ning peaks olema võimalus üürimaksega tehtud tööd tasaarvestada. Autor nõustub ka Eesti üüriõiguse muutmise väljatöötamiskavatsuses esitatud seisukohaga, et tõenäoliselt suhtuks üürnik asja korrashoiukohustusse hoolikamalt, kui ta ise selle eest rahaliselt vastutab.
3. Kehtivas õiguses tuleks ümber vaadata kehtiv regulatsioon, mille kohaselt võib üürnik nõuda parenduste ja muudatuste eest hüvitist alles peale üürisuhte lõppu (VÕS § 286), mis on tagantjärei keerulisem, kui juba algselt tasaarvestuses kokku leppida. Remondikohustuse jaotust reguleeriv kokkulepe peaks olema kirjalik või vähemalt taasesitamist võimaldavas vormis. Kuigi kirjaliku vorminõudega on tõdetud kokkuleppevabaduse piiramist, on tegemist pigem üürniku huve kaitsva nõudega. Autor on arvamusel, et hetkel on üürileandja ja üürniku õigused remondikohustuse jaotuse osas tasakaalust väljas. Üürnikule jääv vastutus hoolitseda ainult pisipuuduste eest on liiga vähene, võrreldes üürileandjal lasuvatega kohustustega. Enamikes Euroopa riikides on lubatud suurem remondikohustuse joatus, seda võiks lubada ka Eestis.

4. Mõistlik oleks lubada üürilepingu kestel üüritasu maksmise nõuet tasaarvestada üürniku kokkuleppelise renoveerimistööde nõudega. Tasaarvestuse *in kind* lubamine on positiivne mitmel põhjusel. Kinnisvaraomanikud, kellel puudub finantsiline ja professionaalne võimekus oma vara korda teha, saavad seda teha tasaarvestuse lubamisega, millel on omakorda eeldus aktiveerida üüriturgu. Tasaarvestusega seotud riskide maandamiseks võiks kasutada deposiiti, selget ja detailset tööde kirjeldamist ja väärtuse määramist. Et üüriturg oleks atraktiivne, peab see olema taskukohane, paindlik ja stabiilne.
5. Eestis esineb mõningane mahajäämus energiatõhususega seotud nõuete osas, kuna kehtiv regulatsioon on veel puudulik. Energiatõhususele suunatud mõistlike parenduste tõttu üüri tõstmise õigus ei ole välistatud ka kehtiva õiguse kohaselt, kuid soovides energiatõhususega seotud nõuete eesmärgi tõhusamat saavutamist, võiks nimetatud õiguse seaduses sätestada selgesõnaliselt.
6. Puudub vajadus VÕS § 292 lg 1 muutmiseks, kuid jaatada tuleks vajadust kõrvalkulude regulatsiooni selgitamiseks. Ühe võimalusena pakub autor välja koostada juhend kõrvalkulude jaotamise kohta, võttes eeskujuks Saksa õiguses kehtiva kõrvalkulusid reguleeriva määruse (BetrKV) sarnase juhendi, mis sätestab üheselt ja ammendava loeteluna, milliste kõrvalkulude suhtes on võimalik kokku leppida. Samuti määrab juhend ära, et kõik, mis jääb väljapoole nimetatud määrust, on selgelt üürileandja kulu. Juhend võimaldaks pooli suunata üürilepingute sisu kujundamisel tasakaalustatud jaotusele õiguste ja kohustuste vahel, et tagada kokkulepe selgus ning üheselt arusaadavus. Juhendis peaks olema ka näidised kõrvalkulude tavalisest jaotusest, liikidest ning maksmise korrast.
7. Põhiliste kommunaalteenuste nagu vesi, elekter, küte, koridoride koristus, hoovi hooldamine ja prügi äraviimine puhul on selge, et need kuuluvad kõrvalkulu mõistesse ja selles osas vaidlused puuduvad. Ebaselgem on olukord, kui on vaja hinnata, kas kõrvalkulude hulka kuuluvad selliste teenuste kulud nagu üürieseme parendamine, remontimine, kindlustamine, haldamine, üldine hooldus, mingisuguste vahendite seotamine elamule teatud teenuse läbiviimiseks ja varuosade soetamine kütte-, vee- või kanalisatsiooni süsteemidele. Oluline on hinnata, kas konkreetne kulu on seotud asja kasutamise või omamisega, mis ka võrdlusriikide praktikale toetudes ei pruugi alati lihtne olla. Võrdluses Saksa, Austria ja Šveitsi õigusega selgus ja leidis kinnistust hüpotees osas, et nimetatud riikide regulatsioon on kõrvalkulude osas

detailsem. Autori hinnangul on aga näha trendi ülereguleerimisele, mis omakorda võib probleeme tekitada.

8. Eesti õiguses ei ole remondi(fondi) kulud kõrvalkulud VÕS § 292 lg 1 mõttes, vaid on üürileandjal lasuv asja korrashoidmisest tulenev kohustus. Kui remondifondi kulude kandmise kohustus on selgelt lepingus määratletud, võiks seda üürnikule üle kanda ning see ei oleks üürniku liigselt kahjustav, seda eeldusel, et üür on läbinähtav. Selge eraldatud kulude esitamine on pooltele ka vähem koormav nende arvutamisel. Kui remondi(fondi) kulud on arvestatud üüri osana ja muud kõrvalkulud lisatud eraldi, on kogu üüritasu sisu ebaselgem. Selgusele aitaks juba üürikuulutuses remondi(fondi) kulude välja toomine.
9. Töö koostamisel uuritud ahesajast kõrvalkulusid analüüsitud lahendist, mis on tehtud aastatel 2010 kuni 2018, puudutasid vaid 8% remondifondi maksete teemat sisuliselt. Sellest omakorda 37,5% juhul tegi kohus kehtiva seaduse järgi õiguspärase otsuse ning leidis, et remondifond ei ole kõrvalkulu VÕS § 292 lg 1 mõttes. Kahel juhul lahendati asi tagaseljaotsusega. Ülejäänud 50%-l juhul julgeb autor maakohtu lahendite õiguspärasuses kahelda. Oluline on märkida, et lahendite nõue jäi lihtmenetluse raamidesse, seega võib oletada, et pooled olnud huvitatud vaidluste edasikaebamisest, sest menetluskulud võivad ületada asjast saadaoleva tulu. Arvestades Eesti praegust üürituru situatsiooni, kus valdav osa arveldusest käib sularaha teel, võib seda pidada üheks põhjuseks, miks üürnikud ei pöördu oma õiguste kaitseks kohtu poole, sest nad ei suuda tõendada juba tehtud makseid. Sularahaga maksmist esines ka töös analüüsitud lahendites.
10. Inimeste teadlikkust remondi(fondi) küsimuses tuleb tõsta. Kahetsusväärne on, et üürikomisjoni otsused on vastuolus kehtiva õigusega. Seega hüpotees, et VÕS § 292 lg 1 sisustamine praktikas probleeme ei tekitanud ning probleemid taanduvad pigem oma õigustest teadlikkuse puudumisele või esindaja kogenematusale, leidis kinnitust osaliselt. Hüpotees vastas tõele osas, mis puudutab õigustest mitteteadlik olemist või esindajate kogenematust. Praktika analüüsist selgus, et üürnikud ei teadnud oma õigusi, seega ei osanud neid ka nõuda. Küll aga ei saa väita jaatavalt ega eitavalt, kas VÕS § 292 lg 1 praktikas probleeme tekitab, sest sisuliste vaidluste protsent oli väike, kuid nagu eelpool toodud, võivad sellel olla muud põhjused.
11. Selged vastuolud ilmnesid maakohtu ja üürikomisjoni lahendites, kus üürikomisjoni lahendid läksid otseselt seadusega vastuollu. Komisjon põhjendas oma otsuseid

tuginedes VÕS §-dele 6, 7, 9 ja 20, selmet, oleks tulnud hinnata käsitletava kululiigi, antud juhul remonti puudutava kulu, kuulumist kõrvalkulu hulka VÕS 292 lg 1 mõttes või mitte. Üürikomisjon on kohaldanud üldnorme, kuid jätnud tõlgendamata erinormi, seega jõudnud valedetele järeldustele.

12. Analüüsi tulemusena selgus ja leiab kinnitust kolmas hüpotees, et Saksa, Austria ja Šveitsi kõrvalkulude regulatsioon on täpsem ja põhjalikum ja seetõttu on kergem tõlgendada, kelle kohustuseks miski kõrvalkulu peab jääma. Eesti kõrvalkulude regulatsioonis on Šveitsi õigusest jäänud üle võtmata sätteid, mis täiendavad põhiregulatsiooni. Remondi osas täiendab Šveitsi õiguses põhiregulatsiooni VMWG art 6. Kuid nagu käesolevas töös juba analüüsitud, siis kui remondikohustuse osas lepinguvabadust laiendada, ei oleks selle ülevõtmiseks enam olulist vajadust.
13. Võrdlusriikide õiguses on remondikohustuse jaotuse osas lepinguvabadus suurem. Tuginedes eeltoodule leiab autori hinnangul kinnitust kolmas hüpotees, et Saksa, Austria ja Šveitsi üürilepingu kõrvalkulud puudutav regulatsioon on täpsem ning annab pooltele suurema lepinguvabaduse. Võttes eeskujuks näiteks Saksa õiguse, võiks ka Eesti õiguses lubada laiemaid kokkuleppeid remondi(fondi) osas, piirates neid teatud summaga aastas.
14. Kuigi VÕS § 78 võimaldaks remondikulude tasumise eest kokku leppida nii, et need täidetakse kolmanda isiku poolt ehk üürniku poolt, on autor siiski arvamisel, et see läheb olemuselt vastuollu remondifondi maksete kohustuse tasumise iseloomuga, mis on kehtiva õiguse kohaselt üürileandja korrashoiukohustus. Kui lubada tuleviks remondikohustuste jaotuse vabamaid kokkuleppeid, langeb ära ka vajadus täita remondimakseid kolmanda isiku eest.

Õiguspraktikas mõistetakse haldustasu erinevalt. Hinnangu andmisel eksivad nii kohtud kui üürikomisjon. Probleemiks on haldus- ja hoolduskulude arvel eristamata jätmine, millest jääb mulje, et tegemist on ühe ja sama kuluga. Mõistlik oleks iga kulu eraldi märkida, samuti lisada selgitus kulutuse sisu kohta, et oleks efektiivsem hinnata, kas kulu on seotud asja kasutamisega või asja omamisega. Eesti õiguses on valdav seisukoht, et halduskulu ei ole VÕS § 292 lg 1 mõttes kõrvalkulu ning kokkulepe, et üürnik maksab halduskulu, on tühine VÕS § 275 mõttes. Halduskulu sissenõudmise kohta tuleks koostada juhend, mille alusel suudab ka õigusteadmisteta isik aru saada, mida halduskulu endas kätkeb ja kes on selle tasumiseks kohustatud isik.

15. Ülevõtmist väärrib Austria õiguses kehtiv kord, mille kohaselt loetakse halduskulud kõrvalkulude hulka, kuid kehtestatud on summaline piirmäär, mida ületavas osas ei või halduskulude katteks üürnikult nõuda. Autori hinnangul oleks selline lahendus üks kaalumist vääriv võimalus kõrvalkulude regulatsiooni täiendamiseks halduskulu osas, lisaks juhendile. Ka Šveitsi õigusest leiab viiteid, et praktikas nõutakse halduskulude eest välja teatud protsent üldistest halduskuludest. Samas on ka võrdlusriikide õiguskirjanduses viiteid halduskulu vastuolulisele praktikale. Leidis kinnitust hüpoteesi, et Saksa, Austria ja Šveitsi üürilepingu kõrvalkulusid puudutav regulatsioon halduskulu osas on detailsem ja annab pooltele suurema lepinguvabaduse.
16. Hoolduskulu hindamisel on oluline eristada, kas osutatud hooldusteenuse kulu on ühekordse või perioodilise iseloomuga. Regulaarsus on üks tunnustest, mis viitab, et hoolduskulu on üürnikule üle kantav. Vastupidine on aga olukord kui nt terve elamu soojussõlm tuleb välja vahetada, siis on tegemist pikemaajalise investeeringuga ja sellisel juhul ei ole kindlasti üürnik kohustatud selle eest tasuma ning vastav kokkulepe oleks tühine. Olukorra parandamiseks võiks mõelda juhise või määruse koostamisest ja sidumisest VÕS §-ga 292 lg 1. Eeskuju võiks võtta Saksa õiguses kehtivast tegevuskulude määrusest, kuid tuleks hoiduda ülereguleerimisest.
17. Autori hinnangul vajavad käesolevas töös käsitletud kõrvalkulud veel täiendavat analüüsi, leidmaks kõige proportsionaalsema lahenduse. Suund võiks jääda lepinguvabaduse suurendamise poole. Justiitsministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjal on käesoleva töö hetkeks arvutivõrgust eemaldatud, kuigi selle vajadust on tunnustatud.

ACCRUED OBLIGATION TO THE ACCESSORY EXPENSES AS STIPULATED IN THE LEASE CONTRACT

Summary

The present master's thesis concentrates on the obligation to pay accessory expenses as stipulated in lease contracts concluded under Estonian law. The regulation regarding accessory expenses has been stipulated by the Estonian Law of Obligations Act (hereinafter the LOA) whereas LOA § 292 paragraph 1 constitutes as the basis for assessment of accessory expenses. Uncertainty regarding the inclusion of certain expenditure categories under accessory expenses and inconsistent case-law has led to a situation requiring further examination.

The recurrent topic of the master thesis is therefore whether the accessory expense under examination relates to the use of the thing or ownership of the thing. The author also look at who is responsible for settlement of accessory expenses under examination. Should the obligated person be the lessee could the aforesaid expense be transferred to the lessor upon relevant consent of the parties.

The Estonian rental market is, compared with that of Europe's, comparatively small, but this does not provide the grounds for dismissal of the issue, especially bearing in mind that the future trends shall likely shift towards renting as the younger generation tends to favour mobility over real estate ownership. The public discussion regarding the obsolete lease legislation has resulted in the initiative by the Ministry of Justice to review the relevant lease legislation.

Without doubt the position of subjects in lease relationships upon conclusion and further fulfilment of obligations is unequal. Therefore, especially recently a doubt has arisen on society level whether the imbalance exists between the rights and obligations of the lessee and the lessor. The majority of modern societies have agreed that the principle of contractual freedom should be limited in areas where parties do not stand on equal footing. Residential lease contracts are a classic example of applied restrictions on the principle of contractual freedom. However, the author is of the opinion that the restrictions stipulated in LOA seem too burdensome for the lessor and may prove counterproductive as regards the development of the rental market. One of the main aims of the present thesis is to identify whether the

rights of the lessee shall be damaged if greater contractual freedom is applied to the relationship of the lessee and the lessor in concluding agreements as regards accessory expenses.

The present thesis poses three hypotheses. The first claims that the repair(fund) and administration and maintenance(fund) costs do not constitute accessory expenses in the meaning of LOA § 292, paragraph 1, but instead, an obligation of the lessor to maintain the thing in the meaning of LOA § 276 and 280. The second hypothesis claims that the contents of LOA § 292, paragraph 1 do not appear problematic in practice, but the problems relate to the lack of awareness of rights or the inexperience of the representative. Thirdly, the author seeks confirmation to the hypothesis claiming that the German, Austrian and Swiss regulation regarding accessory expenditures in lease contracts is more accurate and enables the parties more contractual freedom.

For fulfilment of the aims of the master thesis and in order to prove the above hypotheses, the author has for the practical part, analysed case law of county and regional courts and the Supreme Court available at the electronic version of the State Gazette for the period of 01.01.2010 through 31.12.2017. Used were all entries returning a match for the following search entry - „LOA § 292“. For theoretical analysis the author has used legal literature available in Estonia. Sources in foreign language have been used in order to compare the regulation under „LOA § 292“ with that in force in Germany, Austria and Switzerland. The author has used the reports of consortium working groups of the project “Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe” with University of Bremen, which has received funding from the European Union’s Seventh Framework Programme as the main foreign language source of information.

The first chapter examines the basic conditions any residential premise (object of the lease) is expected to meet. In the first paragraph included also the analysis regarding the person obligated to maintain the object of the lease in Estonia and in analogue countries. Moreover, the author analyses whether greater contractual freedom should be allowed between parties as regards the maintenance obligation. The lessor is the party responsible for carrying out maintenance work in all the aforementioned countries. It became clear that there are different opinions regarding the maintenance obligation and it has been found that division of maintenance obligation between parties should not be allowed as there is no practical need for it. It is feared that the rights of the lessee shall be violated, however, it must be noted that the

maintenance obligation can currently also be transferred to the lessee. The author is of the opinion that any abuses could be minimised by introduction of clearer regulations, i.e. if parties choose to divide the maintenance obligation, the parties should agree to a specific list of maintenance works which in turn would be limited to a specified amount, for the protection of the lessee, the parties should agree to a termination date of the lease contract. In addition the parties should limit the right for any price increase as regards the lease amount for a certain time period as well as the possibility to offset works carried out from lease payments. The author agrees with the position incorporated into the draft amendment of Estonian lease legislation, that the lessee would regard the maintenance obligation more seriously if he were held financially responsible for such obligation.

The author is of the opinion that at present the rights of the lessor and the lessee are unbalanced as the responsibility of the lessee to tend to minor deficiencies is too minor. A greater division of maintenance responsibilities is allowed in majority of European countries, this should also be the case in Estonia.

The second chapter examines, if the energy efficiency requirements shall be addressed separately in order to specify who exactly shall be responsible for costs generated by making the building increasingly energy efficient - the lessee or the lessor. Moreover, whether the costs generated by making the building more energy efficient can be regarded as accessory expenses under LOA § 292, paragraph 1. It was concluded that a lagging behind exists in Estonia as regards energy efficiency requirements since the existing regulation is somewhat inadequate. It can be claimed that amending the LOA is senseless when other factors seem to hold substantial meaning. The increase of rent as a result of reasonable improvements aimed at increased energy efficiency is not precluded under law, but to ensure the more efficient achievement of the aforementioned target such right should exclusively be included in the relevant legislation.

In the third chapter the author analyses the definition and contents of the term accessory expenses and compares the latter with that of Germany, Austria and Switzerland. The author also examines how to assess whether the expenses can be regarded as such in the meaning of LOA § 292, paragraph 1. The main finding of the author is that the regulation under LOA § 292, paragraph 1 does not need amending, but there's a need for clarification of the regulation regarding accessory expenses. As one option the author proposes compiling a guide regarding the division of accessory expenses by adopting the German regulation on the establishment of

operating costs (BetrKV). The guide would enable to direct the parties in shaping the lease contracts in the spirit of fair division of rights and obligations and ensure the clarity and unambiguity of agreements. The guide should include examples of division, categories and payment order of accessory expenses.

As regards basic services, such as water, electricity, heating, maintenance of hallways and yards and garbage removal it is clear that these constitute as accessory expenses and there are no disputes pertaining thereto. The picture is less clear when the need arises to assess whether the costs of such services as improvement, maintenance or purchase of necessary accessories etc., for the object of the lease should be included in accessory expenses. It is important to evaluate whether a particular expenditure is relating to use or possession of the thing, which, with reference to the relevant practice of analogue countries may not prove that easy. In reference to the German, Austrian and Swiss law it can be concluded that regulation regarding accessory expenses in the aforementioned countries is much more detailed, but in the author's view, leaning towards overregulation.

The fourth chapter analyses the obligation to pay contributions to the repair fund. First, the author analyses whether the repair fund costs can be regarded as accessory expenses under LOA § 292, paragraph 1. This shall be followed by the analysis concentrating on who is responsible for bearing such costs if the afore is not the case. The author shall then consider the possibilities for agreements between parties or which is the extent of the contractual freedom as regards the repair fund. A separate sub chapter shall analyse the expense of the repair fund in comparison with the German, Austrian and Swiss law. The author has thoroughly studied case law regarding the repair fund of county and regional courts, the Supreme Court and the lease committee in order to identify key issues as regards the question of the repair fund. Under applicable law, the repair fund expenses shall not be regarded as accessory expenses. As the main conclusion, the author found that if the obligation to pay contributions to the repair fund is clearly indicated in the lease contract it could be transferred to the lessee and it would not be excessively damaging to the lessee. A transparent lease amount would be a prerequisite. Submitting clear and differentiated expenses would be less burdensome for the parties upon calculation of the costs. If the expenses of the repair fund are calculated as part of the lease amount and other accessory expenses added separately, the contents of the lease amount becomes less clear. By including repair fund expense in the original rental listing would add to the clarity.

In conclusion of the practical part of the thesis the author finds it surprising that out of 200 cases regarding accessory expenses analysed only 8% concern the subject of contributions to the repair fund. Of this proportion in 37,5% cases the court adopted a lawful decision under the applicable law and ruled that the repair fund does not constitute accessory expenditure under LOA § 292, paragraph 1. The author remains doubtful as regards the legality of 50% of the decisions adopted by county courts. There were problems with inadequate formulation of agreements regarding accessory expenses and withholding of legal assessment of the court as regards the repair fund as an accessory expense. The author is of the opinion that the public's awareness of the issue of the repair fund should be increased. It is regrettable that the decisions of the lease committee contradict the law currently in force. The hypothesis claiming that the contents of LOA § 292, paragraph 1 do not appear problematic in practice, but the problems relate to the lack of awareness of rights or inexperience of the representative, were confirmed only partly. The hypothesis was true in the extent concerning lack of awareness of rights or the inexperience of the representative. The practical analysis showed that the lessees lack the knowledge of their rights and as well as how to assert such rights. It cannot be argued affirmatively nor negatively whether the contents of LOA § 292, paragraph 1 appear problematic in practice as the percentage of substantive disputes in relation to the cases examined was small, however, other reasons listed in the thesis may be present. In Estonia, just as in the analogue countries the costs of the repair fund cannot directly be assigned to the lessee, but the latter can be negotiated as part of the lease amount. The analysis showed that the regulation in force in Germany, Austria and Switzerland is clearer and more comprehensible as regards repair work and repair fund and therefore easier to interpret the obligated party responsible for any accessory expenses generated by repair works.

The penultimate and final part of the thesis analyses the definition and contents of the term administrative and maintenance costs under Estonian legislation. The aim is to find conformation to the part of the hypothesis that administrative and maintenance(fund) costs are not accessory expenses in the meaning of LOA § 292, paragraph 1, but instead, an obligation of the lessor to maintain the thing in the meaning of LOA § 276 and 280. In addition to the theoretical analysis the author has, during examination of 200 court decisions, identified those substantially concerning the administrative and maintenance expenses. After analysing relevant case law and legislation of analogue countries it is necessary to confirm or overturn the second hypothesis claiming that the contents of LOA § 292, paragraph 1 do not appear

problematic in practice, but the problems relate to the lack of awareness of rights or the inexperience of the representative. Moreover, the aim of examining the legislation regarding administrative and maintenance costs in Germany, Austria and Switzerland was to find out whether such legislation is clearer and enables greater contractual freedom for parties.

The study found that the courts interpret the contents of maintenance costs differently. It can be claimed that both, the courts and the lease committee err in their assessment. Moreover the Estonian legislation lacks explanatory legal literature regarding maintenance costs, except occasional comments to the Law of Obligations Act. Pooling of administrative and maintenance costs on lease notices remains problematic as it leaves an impression of the costs belonging in the same expenditure class. In Estonian legislature the administrative costs are not regarded as accessory expenses under LOA § 292, paragraph 1 and the agreement that administrative costs shall be paid by the lessee is invalid under LOA § 275. Just as with contributions to the repair fund there's also a need for greater understanding of administrative costs. It was confirmed that LOA § 292, paragraph 1 is not sufficiently regulated and there's a need for further improvement of the regulation or clarification as regards administrative costs.

The analysis also showed that as regards analogue countries, only Austria considers administrative costs to be accessory expenses, but a summative limit has been established as regards administrative costs which cannot be exceeded. The author is of the opinion that this solution would be worth exploring bearing in mind the amendment of the regulation regarding accessory expenses and administrative costs. One can find referenced in Swiss law that a certain percentage of general administrative costs is requested for administrative costs. But there are also references to contradictory practices as regards administrative costs. Nevertheless, the author finds that the hypothesis claiming that the German, Austrian and Swiss regulations regarding accessory expenditures of lease contracts is more accurate and gives the parties more contractual freedom is confirmed.

The maintenance costs are regarded as accessory expenses in the meaning of LOA § 292, paragraph 1 and agreements between parties are permissible. Maintenance costs are characterised by their periodicity. The regularity is one of the characteristics which allow the transfer of maintenance costs to the lessee. The situation is in contrast when the entire boiler room of the building shall have to be replaced, this can be regarded as a substantial long term investment and in this case, the lessee is not obliged to pay such costs and the relevant agreement would be void. Case law regarding maintenance costs predominantly sees

awarding of the maintenance costs by the court, but it remains unclear from case law whether and how the courts have substantially evaluated the maintenance costs. Pooling of administrative and maintenance costs on the lease notices is still problematic and the courts have not considered it necessary to evaluate the contents of both expenses separately. Special vigilance should be exercised if the building is maintained by a property management enterprise; there is a strong possibility that the administrative costs have been pooled with maintenance costs. If having an overview of the periodicity or the volume of maintenance services is important, then this should be specifically agreed to between parties. Estonian legislation lacks explanatory regulation regarding maintenance costs. To improve the situation compilation of a guideline or a regulation and linking it with LOA § 292, paragraph 1, would be useful. The German regulation on the establishment of operating costs would serve as a good model. For further regulation of costs mentioned herein an additional analysis should be carried out for each expense separately. This would help to avoid the possibility of overregulation.

23.04.2018

Reelika Rohumets

Kasutatud allikad

Kasutatud kirjandus

1. Altherr, H, Brem, E, Bülmann, H. Schweizerisches Obligationenrecht, Textausgabe mit Leitsätzen aus der Praxis des Bundesgerichtes, 2. Überarbeitete und ergänzte Auflage, Verlag Stämpfli Cie AG Bern, 1993.
2. Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013–2018. Bundeskanzleramt, Bundespressedienst. Wien, 2013. Arvutivõrgus: <https://www.justiz.gv.at/web2013/file/2c94848642ec5e0d0142fac7f7b9019a.de.0/regprogramm.pdf>, (17.04.2018).
3. Bamberger. Roth. Hau. Poseck. BeckOK BGB. 45. Edition.
4. Beispiele von Nebenkosten. Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018)
5. Blank, H. Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht. Kommentar. 5. Aufl. München: Beck 2017.
6. Bornett, K. Betriebskosten unter der Lupe. 02.05.2016.a. Arvutivõrgus: <https://www.wohnnnet.at/finanzieren/finanzplanung/betriebskostenabrechnung-pruefen-15549>, (15.02.2018).
7. Börstinghaus, U. P, Blank, H. Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht. Kommentar. 5. Aufl. München: Beck 2017.
8. Cornelius, J, Rzeznik, J. National Report of Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 14.09.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf, (18.04.2018).
9. Cornette, F. Dr. Intra-team Comparison Report for BELGIUM, FRANCE, THE NETHERLANDS. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/BE-FR-NL%20comparison%20report%2020150203.pdf>, (19.04.2018).
10. Deutsches Mietrecht. Betriebskostenverordnung (BetrKV) Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten. Arvutivõrgus: <http://deutschesmietrecht.de/images/pdf-dateien/betriebskostenverordnung-2015-aktuelle-fassung.pdf>, (16.09.2017).
11. Dinse, J, R. TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/4_2_ConsortiumCOMPARISON_16022016.pdf, last updated 14.09.2017 (15.09.2017).

12. Dorf, G. Vertrauen ist gut, Kontrolle besser – Die alljährliche Betriebskostenabrechnung. Auslese 7/2011. Arvutivõrgus: <http://www.anwalt-guntramsdorf.at/recht-praktisch/vertrauen-ist-gut-kontrolle-besser/>, (19.09.2017).
13. Ehlert. BeckOK BGB, 43. Ed. 01.08.2016.
14. Eberharter, E, Handler, M. Reformbedarf im Mietrecht – Forderungen an den Gesetzgeber. Juridikum (2013), Arvutivõrgus: http://www.juridikum.at/fileadmin/user_upload/ausgaben/juridikum_2_2013.pdf, (17.04.2018).
15. Emmerich, V, Rolfs, C, Weitenmeyer, B. Mietrecht. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz Neuarbeitung, 2011.
16. Gramlich, B. Mietrecht. Gramlich, 13. Aufl. C.H. Beck, 2015.
17. Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht. 4. Auf. 2014.
18. Honsel, H. Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 4. Neuarbeitete Auflage, Stämpfli Verlag AG Bern, 1997.
19. Honsell, Vogt, Wiegand. BASLER KOMMENTAR. Obligationenrecht I. Art. 1–529 OR. 5. Auflage. Basel/Bern/Zürich, 2011. Arvutivõrgus: <http://www.helbing.ch/annot/484C567C7C393738333731393032393531377C7C504446.pdf?sq=52531>, (22.04.2018).
20. Häublein, M. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 4. Recht der Schuldverhältnisse. Abschnitt 8. Titel 5–8 (§§ 535–630). 7. Auflage. München: C. H. Beck, 2016.
21. Kalamees, P. jt (koost). Lepinguõigus. Tallinn: Juura, 2017.
22. Kull, I. Riigikogu toimetised. Lepinguvabaduse põhimõte Euroopa ühtustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11508&op=archive2> (15.09.2017).
23. Langenberg, H. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts. Schmidt-Futterer Mietrecht. 12. Aufl. München: Beck, 2015.
24. Langenberg, H, Zehelein, K. Betriebskosten- und Heizkostenrecht. 8. Aufl. C.H.Beck, 2016.
25. Langenberg, H. Schmidt-Futterer, Mietrecht. 13. Auflage C.H.Beck, 2017.
26. Ludley, C. Formularvertragliche Umlage von Verwaltungskosten im Gewerberaummietvertrag. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. C.H. Beck. 2006.
27. Nasarre Anzar, S. Leases as an Alternative to Homeownership in Europe. Some Key Legal Aspects. The European review of Private Law. Kluwer Law international, 2014.
28. Paal, K. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö, 2006.

29. Pfeifer. BeckOK Mietrecht. Schach/Schultz/Schüller . 8. Edition. Stand: 15.08.2016.
30. Pfeifer. F.-G. Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht. 6. Aufl. München: Beck 2016.
31. Saarmann, K. Sein, K. Kõrvalkulude kandmine eluruumi üürilepingu puhul. - Juridica 2018, nr 1.
32. Schach/Schultz/Schüller. BeckOK Mietrecht. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. 9. Edition. Beck'scher Online-Kommentar, 2017.
33. Spühler, K. Nebenkosten. Teil 2: Die Abrechnung, Der Zürcher Hauseigentümer. 3/2012. Arvutivõrgus: <https://www.hev-zuerich.ch/zuerich/assets/uploads/2012/03/2012-03-DZHE.pdf>, (19.04.2018);
34. Teichmann, A. Schönheitsreparaturen in der Systematik des Wohnungsmietrechts. Juristen Zeitung, nr 22, 2016.
35. Teruel, G. Maria, R. "Spanish law of residential leases: Historical developments and current regulation and trends", in RED: Revista Electrónica de Derecho, 3/2017.
36. Urgas, K. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu. Magistritöö. Tartu, 2013.
37. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
38. Westbrook, R. The Origin of Laesio Enormis. Université John Hopkins de Baltimore. Arvutivõrgus: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2008/03.Westbrook.pdf>, (10.02.2018).
39. Whitehead, C, Monk, S, jt. The Private Rented Sector in the New Century (2012). A Comparative Approach. University of Cambridge, 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lse.ac.uk/business-and-consultancy/consulting/assets/documents/The-private-rented-sector-in-the-new-century.pdf>, (11.10.2017).

Kasutatud uuringud

40. Hofmann, R. National Report of Austria. 1-st Edition (09/2015). TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. last updated 14.09.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf, (19.04.2018).
41. Hegedüs, J, Horváth, V. Intra-team Comparison Report for BULGARIA, HUNGARY, ROMANIA. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/BG-HU-RO%20comparison%20report%2020150608.pdf>, (19.04.2018).

42. Hussar, A., Kull, I., Eluruumi üüriõiguse analüüs, Tartu Ülikool, 2017 (hetkel mitteametlik tööversioon, Justiitsministeeriumi valduses).
43. Hussar A., Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. Tartu Ülikool, 2016. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf, (12.04.2018).
44. Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 2015.
45. Hussar, A. National Raport of Estonia. TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 14.09.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport_18062014.pdf, (15.09.2017)
46. Sandberg ,J-J, Ralli, T, Norberg, P. Intra-team Comparison Report for DENMARK, FINLAND, SWEDEN. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 13.06.2017, by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/DK-FI-SE%20comparison%20report%2020150203.pdf> (19.04.2018).
47. TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, Universität Bremen by ZERP, last updated 21.06.2017. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>, (11.10.2017).
48. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus). 12.2017. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf, (19.04.2018).
49. Wehrmüller, A. TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National Report for Switzerland. Kättesaadav arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf, (10.02.2018),

Kasutatud õigusallikad

50. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch - ABGB (Austria tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>, (23.03.2018).
51. Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG). Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 15.02.2018. Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>, (15.02.2018).

52. Bürgerliches Gesetzbuch - BGB (Saksa tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>, (23.03.2018).
53. Eesti Vabariigi elamuseadus. RT 1992, 17, 254, 23.04.1992, 30.06.2002.
54. Ehitusseadustik¹. RT I, 05.03.2015, 1. RT I, 03.03.2017, 2.
55. Eluruumile esitatavad nõuded. VVm 02.07.2015 nr 85. RT I, 03.07.2015, 34.
56. Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioonid, 2012/C 326/47.
57. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2012/27/EL, 25.10.2012, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ EMPs kohaldatav tekst; ELT L 315, 14.11.2012.
58. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Vom 15. März 1951. (BGBl. I S. 175, ber. S. 209). Zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Erleichterung der Umsetzung der Grundbuchamtsreform in BW sowie zur Änd. des EGZPO und des WohnungseigentumsG vom 5. 12. 2014 (BGBl. I S. 1962). C.H.Beck.
59. Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. VVm 03.06.2015 nr 55. RT I, 05.06.2015, 15.
60. Kortriomandi- ja korteriühistu seadus. RT I, 13.03.2014, 3. RT I, 09.05.2017, 15.
61. Mietrechtgesetz. Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. Arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/mrg>, (22.03.2018).
62. Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. VVm 04.03.2002 nr 42, RTL 2002, 38, 511. RT I, 08.02.2017, 4.
63. Schweizerischen Zivilgesetzbuch - OR (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (Šveitsi tsiviilseadustik. Viies osa: obligatsiooniõigus. 30. 03.1911, (seisuga 01.04.2017). Arvutivõrgus: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html>, (23.03.2018).
64. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197. RT I, 04.07.2017, 31.
65. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)1 Vom 23. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2Fges%2FBetrKV%2Fcont%2FBetrKV%2Ehtm>, (16.09.2017).
66. Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. vom 9. Mai 1990 (Stand am 1. Januar 2018). Arvutivõrgus: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900092/index.html>, (21.03.2018).
67. Võlaõigusseadus¹. RT I 2001, 81, 487. - RT I, 31.12.2017, 8.

68. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979 (NR: GP XIV RV 760 AB 1220 S. 122. BR: 2000 AB 2014 S. 385.). Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/wgg>, (18.04.2018).

Muud allikad

69. Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten. Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018).
70. Arakas, V. Edaspidi areneb pigem üüriturg. Äripäeva kinnisvara uudised, 29.06.2016. Arvutivõrgus: <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2016/06/29/viljar-arakas-edaspidi-areneb-pigem-uuriturg>, (22.09.2017).
71. Bauen, Wohnen und Energie. Arvutivõrgus: <https://www.konsument.at/cs/util/getDownload.jsp?param=%7BAES%7DFEA1A2D1638209745F7DF239B0287DC4A6462EE6DBCF99A38590491D89C948C64712E5AE6AFFDEA24639DBE21539E76AAF2480D039BF197BABEC85CE13C26CA145A935172B0E28EB3FC399C23FA69BBD7910E0FD0953610171E345C74395CC5A>, (22.03.2018)
72. Ehitusseadustiku seletuskiri. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf, (13.02.2018).
73. Eesti keele seletav sõnaraamat. Arvutivõrgus: <http://eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=haldus>, (03.10.2017)
74. Justiitsministeerium. Justiitsministeeriumis arutatakse üürituru kaasajastamise teemal. Arvutivõrgus: <https://www.just.ee/et/uudised/justiitsministeeriumis-arutatakse-uurituru-kaasajastamise-teemal>, (11.10.2017).
75. Die Mieter Vereinigung. Betriebskosten. Welche Ausgaben gehören zu den Betriebskosten? Arvutivõrgus: <https://mietervereinigung.at/11903/Betriebskosten>, (17.04.2018).
76. Government proposal 304/1994, 58. Arvutivõrgus: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940304#idp7458320>, (07.04.2018).
77. Kull, I. Energy modernisatsioon. Saksa - Eesti võrdlustabel (materjal autori valduses).
78. Kaiserslautern Legal Services Center. Legal Assistance Information. German Landlord-Tenant Law. Arvutivõrgus: <http://www.rp.army.mil/sponsorship/German%20Landlord%20Tenant%20Law.pdf>, (16.10.2017).

79. Justiitsministeerium. Arvutivõrgus: <https://www.just.ee/et/uudised/pevkuurilepingu-solmimisel-oluline-molema-poolle-soove-arvestada>, (18.10.2017).
80. Majandus- ja kommunikatsiooni ministeerium. Hoonete energiatõhusus. Arvutivõrgus: <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>, (19.10.2017).
81. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Riiklik energiatõhususe tegevuskava. Eesti teatis Euroopa komisjonile direktiivi 2012/27/EL Artikli 24 lõike 2 alusel. 05.05.2014. Arvutivõrgus: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_et_estonia.pdf, (19.04.2018).
82. Pittini. A, Ghekière. L, Dijol. J, Kiss, I. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing Brussels, 2015. Arvutivõrgus: <file:///C:/Users/Reelika/Downloads/Publication%20for%20WEB.pdf>, (20.10.2017).
83. Mõisa tee korteriühistu arve – autori valduses.
84. Postimees. Kinnisvaraeksperti vastulause: remondifond on üürikorteri kasutamisega seotud kulu. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://kodustiil.postimees.ee/4008837/kinnisvaraeksperti-vastulause-remondifond-on-uurikorteri-kasutamisega-seotud-kulu>, (16.03.2018).
85. Sootak, J. Üliõpilastöö kirjutamine ja vormistamine. Juhend õigusteaduskonna üliõpilastele. 2., täiendatud ja parandatud väljaanne. Tallinn: Juura, 2016.
86. Õiguskantsleri kiri. Ehitusloa menetluses esitatavad nõuded ja standardile tuginemine. 24.11.2017 nr 7-5/171427/1705374. Arvutivõrgus: http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/Ehitusloa%20menetluses%20esitatavad%20n%C3%B5uded%20ja%20standardile%20tuginemine.pdf, (13.02.2018).
87. Vahter, M. Eesti Omanike Keskliit. Delfi: Seadust tundvad üürnikud nõuavad osa kommunaalmakseid tagasi. 08. september 2016. Arvutivõrgus: https://www.omanikud.ee/heateada/article_id-2682 (25.09.2017).
88. Was darf verrechnet werden? Heiz- & Nebenkosten. Wissenswertes zum Schweizerischen Mietrecht im Überblick. Mietrecht. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.schweizerischer-mieterschutz.ch/documents/HeizundNebenkosten.pdf>, (17.04.2018).
89. Westbrook, R. The Origin of Laesio Enormis. Université John Hopkins de Baltimore. Arvutivõrgus: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2008/03.Westbrook.pdf>, (10.02.2018).
90. von Hundt, D. Betriebskostenverordnung – Was Mieter und Vermieter zur BetrKV wissen müssen, 03.01.2013. Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/betriebskostenverordnung/> (16.09.2017).
91. von Hundt, D. Betriebskostenverordnung – Was Mieter und Vermieter zur BetrKV wissen müssen. Nicht umlegbare Nebenkosten – In einer Liste. 06.10.2012.

Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/nicht-umlegbare-nebenkosten/>, (05.10.2017).

92. von Hundt, D. Betriebskostenverordnung – Nebenkostenabrechnung: Diese Wartungskosten sind umlegbar. 14.12.2012. Arvutivõrgus: <http://www.nebenkostenabrechnung.com/nebenkostenabrechnung-diese-wartungskosten-sind-umlegbar/>, (16.10.2017).

Kasutatud kohtupraktika

1. RKTk 3-2-1-4-05
2. RKTk 3-2-1-115-04
3. RKTk 3-2-1-5-12
4. RKTk 3-2-1-100-15
5. RKTk 3-2-1-129-12
6. RKTk 3-2-1-23-10
7. RKTk 3-2-1-91-15
8. RKTk 3-2-1-119-11
9. TlnRnk 2-12-50732
10. TrtRnK 2-15-127861
11. TlnRnK 2-10-43785
12. TlnRnK 2-06-39736
13. TrtRnK 2-12-43643
14. TMK 2-15-103587
15. HMK 2-08-66683
16. HMK 2-15-12587
17. PMK 2-14-52554
18. HMK 2-16-3855
19. HMK 2-12-8670
20. TMK 2-15-127861;
21. HMK 2-10-43785;

22. PMK 2-11-306851
23. HMK 2-12-50732
24. TMK 2-12-24300;
25. TMK 2-11-41500
26. PMK 2-14-52554
27. TMK 2-13-39587
28. TMK 2-16-4819
29. TMK 2-09-52430
30. VMK 2-09-23345
31. HMK 2-11-59100
32. TMK 2-13-3958
33. TMK 2-11-6408
34. AG Hannover WuM 1994, 435
35. LG Hamburg Wum 1978, 242
36. AG Berlin-Lichtenberg MM 2003, 246
37. AG Butzbach WuM 1986, 323
38. LG Hagen WuM 1980, 225
39. BGH 221/08. NJW 2010
40. Tallinna Üürikomisjon otsur nr 11-1/63/13
41. Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/1/16
42. Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/57/13
43. Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/76/16
44. Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/203/11
45. Tallinna Üürikomisjoni otsus nr 11-1/101/15

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Reelika Rohumets (19.08.1978),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Kõrvalkulude maksmise kohustus eluruumi üürilepingus“, mille juhendaja on *dr iur* Irene Kull,
 - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 23.04.2018